

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Význam daně z nemovitých věcí pro rozpočet vybrané obce
Importance of Tax from Immovable Property for Budget of the Selected Municipality

Student:	Bc. Filip Polach
Vedoucí diplomové práce:	prof. Ing. Jan Široký, CSc.

Ostrava 2016

Zadání diplomové práce

Student:

Bc. Filip Polach

Studijní program:

N6208 Ekonomika a management

Studijní obor:

6202T049 Účetnictví a daně

Téma:

Význam daně z nemovitých věcí pro rozpočet vybrané obce
Importance of Tax from Immovable Property for Budget of the Selected
Municipality

Jazyk vypracování:

čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Vymezení základních pojmů
3. Analýza zdaňování nemovitých věcí v Evropské unii
4. Zhodnocení a doporučení pro daň z nemovitých věcí
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

SCHELLEKENS, Marnix, ed. *European Tax Handbook 2015*. Amsterdam: IBFD, 2015. 1044 s. ISBN 978-90-8722-313-7.

STARÝ, Marek a kol. *Dějiny daní a poplatků*. Praha: Havlíček Brain Team, 2009. 208 s. ISBN 978-80-87109-15-1.

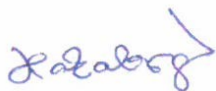
ŠIROKÝ, Jan a kol. *Daňové teorie. S praktickou aplikací*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008. 301 s. ISBN 978-80-7400-005-8.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

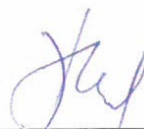
Vedoucí diplomové práce: **prof. Ing. Jan Široký, CSc.**

Datum zadání: 20.11.2015

Datum odevzdání: 22.04.2016



Ing. Jana Hakalová, Ph.D.
vedoucí katedry

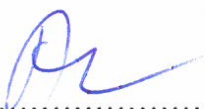


prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracoval samostatně. Přílohy č. 5, 6 a 7 dané mi k dispozici, jsem samostatně doplnil.

V Ostravě dne18.4.2016.....

.....
Filip Polach

1	Úvod.....	5
2	Vymezení základních pojmů.....	7
2.1	Daň z nemovitých věcí jako součást majetkových daní	7
2.2	Obec jako příjemce výnosu ze zdaněných nemovitých věcí	12
2.2	System jednotkový a ad valorem	15
2.3	Členění majetkových daní podle OECD	17
2.4	Majetkové daně jako součást daňové soustavy České republiky.....	19
2.5	Incidence daně z nemovitých věcí	21
2.6	Dílčí shrnutí.....	23
3	Analýza zdaňování nemovitých věcí v Evropské unii	24
3.1	Historie zdanění majetku ve světě.....	24
3.1.1	Období starověkého Egypta	24
3.1.2	Období antického Říma.....	25
3.1.3	Období feudalismu	26
3.1.4	Zdanění majetku na českém území	27
3.2	Daň z nemovitých věcí.....	30
3.2.1	Současný pohled na daň z nemovitých věcí.....	30
3.2.2	Obec a obecně závazné vyhlášky	37
3.2.3	Poplatník daně (subjekt daně)	39
3.2.4	Předmět daně	40
3.2.5	Základ daně	42
3.2.6	Sazba daně.....	43
3.3	Dílčí shrnutí.....	49
4	Zhodnocení a doporučení pro daň z nemovitých věcí.....	50
4.1	Úvod do problematiky výběru daně napříč obcemi v České republice	50
4.2	Město Frýdlant nad Ostravicí.....	60
4.2	Složení rozpočtu obce Frýdlantu nad Ostravicí	61
4.3	Přehled zavedených koeficientů a pravomoci obce	66
4.4	Kategorizace výnosnosti daně z nemovitých věcí	68
4.6	Ne/spravedlnost zdanění nemovitých věcí na území obce.....	71

4.6.1	Zdanění vysoko příjmových a nízko příjmových občanů	71
4.6.2	Význam místního koeficientu pro místní rozpočet Frýdlantu n. O.	75
4.6.3	Návrh řešení a doporučení pro obec Frýdlant nad Ostravicí	78
5	Závěr.....	87
	Seznam použité literatury.....	89
	Seznam zkratk.....	94
	Prohlášení o využití výsledků diplomové práce	
	Seznam příloh	
	Přílohy	

1 Úvod

Předmětem této práce je daň z nemovitých věcí, která má svůj význam nejen v české daňové soustavě, ale i ve světových daňových soustavách. Ačkoliv se o danění majetku vědělo již v období starověkého Egypta, v českých zemích se tato daň dostala do popředí zájmů ve 12. století. V posledních několika letech popularita zdanění majetku klesá díky jiným a výnosnějším daním, jako je například daň z přidané hodnoty nebo daň z příjmů fyzických a právnických osob. A právě politický zájem a politické důvody, méně pak ekonomické myšlení, hraje důležitou roli v obhajobě dvojího či vícenásobného zdanění nemovitostí v návaznosti na případné volby do zastupitelstev územně samosprávných celků, resp. obcí. Na druhou stranu faktem zůstává, že některé místní rozpočty více než potřebují peněžní prostředky ze zdanění nemovitého majetku, prostřednictvím kterých mohou efektivně a účelně spravovat svá území. Je třeba si uvědomit, že obec, jakožto výhradní příjemce daně z nemovitých věcí, nikoliv finanční úřad, může získané daňové příjmy využít ve prospěch svých občanů a aktuálních potřeb.

Cílem práce je zjistit a analyzovat, zda dnešní, resp. aktuální legislativa dává nějaké možnosti územně samosprávným celkům v ovlivňování velikosti daňového příjmu z nemovitých věcí a pokud tato možnost existuje, zda jsou tyto možnosti dostatečné a plně nebo částečně využity a dále navrhnout úpravu dnes existující legislativy, prostřednictvím které by územně samosprávné celky posílily své rozhodovací pravomoci, kdy výnos z daně z nemovitých věcí by byl zajímavý nejen pro obecní rozpočet. Na druhou stranu cílem práce není zjistit, zda navržené úpravy legislativy v ČR jsou v blízké době reálné či nikoliv.

V úvodní kapitole diplomové práce bude prostřednictvím základního členění představena daň z nemovitých věcí jako významná část majetkových daní. Tam, kde směřuje výnos daně z nemovitých věcí, je místní, obecní nebo též rozpočet municipality. Stručné vysvětlení této problematiky je také součástí úvodní kapitoly. Nechybí stručný přehled zdanění majetku napříč státy Evropské unie v souvislosti s užitými sazbami a hlavně systémem, který hraje velkou roli při danění majetku, a to systémem ad valorem nebo systémem jednotkového zdanění majetku. V neposlední řadě je přiblížena problematika incidence daně z nemovitých věcí, resp. jakéhokoli vlivu zdanění na tržní mechanismus a na její subjekty.

Ve druhé části této práce bude proveden historický exkurz ve zdanění majetku napříč nejvýznamnějšími obdobími, jako byl starověký Egypt, kdy již ve 3. tisíciletí př. n. l. Egypťané zavedli propracovaný systém evidence majetku s následným zdaněním v naturální podobě. Na tradici danění majetku navázali nejen antičtí Římané ale i České království ve 12. století. Zdanění majetku, resp. nemovitých věcí přetrvává na českém území dodnes. Cílem této kapitoly je rovněž seznámení se základními pojmy v oblasti daně z nemovitých věcí s důrazem na význam konstrukčních prvků této daně, jako je poplatník daně, sazba daně či předmět daně. Součástí je i pohled na některé vybrané aspekty daně v Evropě, resp. členských státech Evropské unie. Podklady ze zahraničních statistik jsou doplněny o přehledné tabulky, schémata a grafy.

Poslední kapitola diplomové práce, resp. praktická část bude hledat význam daně z nemovitých věcí v daňovém systému České republiky, kdy územně samosprávné celky, resp. obce či municipality mají možnost tuto daň využít pro významné navýšení svých příjmů. Prostřednictvím dostupných dat a informací z městských či obecních úřadů a dat z odborných článků je provedena analýza zdanění nemovitých věcí v České republice.

K naplnění cíle práce budou použity vědecké metody práce. V úvodní části praktické části bude na základě analýzy proveden rozbor výběru daně z nemovitých věcí napříč Českou republikou. Prostřednictvím komparace, dedukce, abstrakce a ostatních vědeckých metod budou zpracovány další dílčí kapitoly praktické části práce.

Praktická aplikace práce bude analyzovat rozpočet města Frýdlantu nad Ostravicí s následným rozbořením daně z nemovitých věcí. Maximalizace daňových příjmů pro obec a zároveň únosné zdanění nemovitého majetku občanů bude zjištěna skrze tento rozbor. Nechybí ani grafické zpracování při modelaci případů, které je zásadní pro pochopení cílů práce. Je důležité mít na paměti, že zdanění nemovitých věcí nesmí příliš zatížit důchodové postavení občanů obce, byť tím obec získá další dodatečné prostředky, které může efektivně využít pro správu svého území. Zvýšení může nastat v rozumné míře, ale je třeba si uvědomit, zda by občané neměli získat určitou protihodnotu za vyšší zdanění, popř. směřovat vyšší zdanění spíše k podnikatelským subjektům.

Práce vychází z legislativní úpravy platné k 31. 12. 2015 a byla dána k vazbě dne 10. 4. 2016.

2 Vymezení základních pojmů

Tato kapitola je věnována základním pojmům a souvislostem majetkových daní s důrazem na problematiku nemovitých věcí. Problematika majetkových daní není tak obsáhlá jako v případě daní z příjmů. Především bohatá historie majetkových daní převládá nad otázkami jejich fiskálního výnosu. Zmíněna je i problematika hospodaření územně samosprávných celků (USC) a incidence daně z nemovitých věcí.

2.1 Daň z nemovitých věcí jako součást majetkových daní

Vzhledem k povaze předmětu daně majetkových daní, kterým je majetek, můžeme majetkové daně zařadit do oblasti **kapitálových daní**. Na základě jiného rozdělení lze majetkové daně zařadit mezi tzv. **daně přímé**, kde z daní českého daňového systému patří rovněž daň silniční a daň z nabytí nemovitých věcí. Ve starověku a středověku patřily majetkové daně mezi základní a prvotní zdroje příjmů panovníkovy pokladny¹. V současnosti se majetkové daně staly obecně méně významné na úkor jiných a zejména výnosnějších daní jako je daň z příjmů nebo daň z přidané hodnoty. V některých případech daň z nemovitých věcí může tvořit významný daňový příjem vybrané municipality s ohledem na fakt, že u tohoto typu daně je prakticky nemožný daňový únik, což ve své podstatě zvyšuje daňovou spravedlnost, resp. snižuje daňovou nespravedlnost mezi poplatníky, kteří poctivě a řádně plní své daňové povinnosti a poplatníky, kteří mají tendence k daňovým únikům.

Jelikož se jedná o **daně přímé**, platí, že tyto daně vyměřujeme dle **majetku** poplatníka a s přesností můžeme napsat, kdo je poplatník daně, tj. majetkové daně jsou **adresné**. Poplatníkovi je „odebrána“ možnost **vyhnout se** nezaplacení daně a nelze vzít v úvahu jejich přesun na jiný ekonomický subjekt. Obecně se dá konstatovat, že se jedná o rozdělení daní dle vazby na poplatníkův důchod. Na rozdíl od daně z přidané hodnoty nebo jiných obdobných daní, resp. nepřímých daní, je poplatník nucen si sám daň **vypočítat** a **odvést** na základě znalosti **hodnoty majetku**². Rozhodujícím úkonem v rámci nepřímých daní je samotný nákup či spotřeba statku, protože jsou placeny a vybírány v cenách komodit. **Nepřímé daně** jsou neadresné, tj. zpravidla nevíme, od koho daňový příjem plyne a nezohledňuje majetkovou

¹ Historie majetkových daní, zejména daně z nemovitých věcí je přehledně a výstižně zpracovány v kapitole č. 3.1 Historie zdanění majetku ve světě.

² Detailněji Kubátová, K. Daňová teorie a politika, 2015. K tomu dále Radvan, M. Zdanění majetku v Evropě, 2007.

situaci poplatník, protože daň je vyměřena ve stejné velikosti jak pro osoby bohaté, tak pro jednotlivce s nízkými příjmy³.

Jednotlivce, resp. **subjekt daně** chápeme jako fyzickou osobu, nesoucí břemeno buďto právní nebo ekonomické, které můžeme přiřadit základní znaky subjektu a lze tuto osobu charakterizovat jejím jménem, bydlištěm nebo specifickým znakem, jak je např. rodné číslo. O daňový subjekt jde tehdy, pokud hovoříme o tzv. poplatníkovi nebo o plátcí daně. **Poplatníka** daně chápeme v širším slova smyslu, protože nejen že nese ekonomické, daňové i právní břemeno, ale má určitou odpovědnost, a to odpovědnost správní (musí podat včas přiznání k dani, apod.) a odpovědnost za splnění svých materiálních povinností (např. včas uhradit svou daňovou povinnost). V našem případě se podle zákona o dani z nemovitých věcí jedná zejména o **vlastníka pozemku**, za určitých podmínek např. stát, nájemce nebo pachtýř popř. uživatel v případě, že vlastník pozemku není znám. Obdobně též pro stavby a jednotky. Na druhou stranu v souvislosti s **plátcí daně**, je břemeno rozděleno mezi poplatníka nesoucí ekonomické břemeno a plátce, co nese břemeno právní a zároveň správní povinnost a je odpovědný za správné stanovení daně včetně jejího odvedení⁴. V oblasti daně z nemovitých věcí bude poplatník daně zároveň i plátcem daně.

Několikrát byla zmíněna nemožnost vyhnout se placení, resp. nízká pravděpodobnost úniku. Dle této úvahy kategorizujeme majetkové daně do oblasti tzv. daní **in rem**. Hlavní myšlenkou daní in rem je, že poplatník odvádí daň zejména z titulu vlastnictví, převodu, nabytí, spotřeby **bez ohledu na výši jeho důchodu** (daň „nezajímá“ zda je poplatník bohatý nebo dostává nízkých příjmů). Mezi další daně typu in rem patří všechny ostatní majetkové daně, jako je silniční či z nabytí nemovitých věcí.

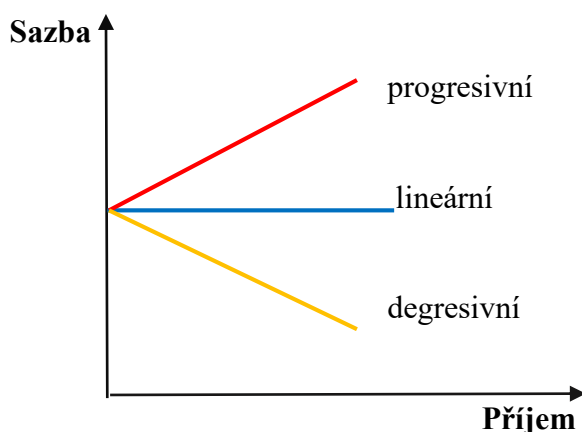
Objektem daně je taková skutečnost, která je spojována s daňovou povinností, v našem případě se jedná prvotně o vlastnictví nebo nabytí vlastnictví. V jiných případech jde o důchody, obrat, spotřebu, apod. **Základ daně** navazuje na objekt daně. Prostřednictvím kvantity objektu daně zjistíme základ daně v jednotkách podle zákona (v souvislosti se zdaněním nemovitých věcí půjde zejména o výměru nemovité věci, popř. základ daně upraveny bonitou půdy u pozemků typu orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů). Skrze **sazbu daně** se určí výše daně, resp. daňového dluhu

³ Podle Široký, J. a kol. Daňové teorie – s praktickou aplikací, 2. vyd., 2008.

⁴ Zevrubněji Mrkývka, P., Propedeutika finančního práva, 2015.

z daňového základu. Sazby daně mohou mít podobu **pevné** (pevná peněžní jednotky např. 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy u budovy obytného domu atd.) anebo **procentuální sazby** (která odčerpává procentuálně část základu daně například 0,75 % výměry pozemku v m² násobeno průměrnou cenou půdy na 1 m² dle vyhlášky k zákonu o dani z nemovitých věcí). Procentuální sazbu můžeme dále rozdělit na **lineární sazbu**, která se nebude měnit s měnícím se hodnotou základu daně, sazbu **progresivní**, kdy daňová sazba roste vlivem růstu základu daně a sazbu **degresivní**, která se v podstatě nevyskytuje, ale jde o situaci, kdy sazba daně klesá s růstem základu. Progresivitu daňové sazby lze obecně zapsat jako podíl mezi velikostí daně a daňovým základem. V rámci progresivity daňové sazby je nejčastěji využita tzv. **klouzavá progresse**, na základě které je daňový základ rozdělený do vícera pásem s postupně rostoucí sazbou daně v závislosti na růstu základu daně, tzv. k základu daně překračujícího stanovenou hranici náleží vyšší sazba daně⁵. Zmíněné procentuální sazby rozdělené na progresivní, degressivní a lineární lze zakreslit do přehledného grafu č. 2.1.

Graf č. 2.1: Sazby daně v rozdělení na progresivní, degressivní a lineární



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z Peková, 2011⁶

Vedle progresivity daňové sazby stojí **progresivita daní**. Tyto dva pojmy spolu do jisté míry nesouvisí, často jsou zaměňovány a každý vyjadřuje rozdílný způsob výpočtu i jiný výsledek. Zatímco progresivita daňové sazby zobrazuje jakým způsobem je vypočtena daň z jeho základu, progresivita daní vývoj zdanění se změnou důchodu. Analogicky lze rozdělit na progresivní, proporcionální a regresivní.

⁵ Podle Mrkývka, P., Propedeutika finančního práva, 2015. K tomu dále Peková, J. Veřejné finance, 2011. Dále pak Široký, J. a kol. Daňové teorie, 2008.

⁶ Detailněji Peková, J., Veřejné finance, 2011.

Některé státy Evropské unie se přiklání při výpočtu daně z nemovitých věcí k progresivní sazbě, některé k pevně stanovené a jiné nechávají tuto pravomoc svým municipalitám. Jaký typ sazby daně a v jakém rozmezí se pohybují dané státy Evropské unie, můžeme zaznamenat do následující tabulky č. 2.1.

Tabulka č. 2.1: Daňové sazby v členských státech Evropské unie v roce 2014

Členský stát	Sazba	Členský stát	Sazba
Bulharsko	0,01-0,45 %	Maďarsko	Pevná (%)
Česká republika	0,25-0,75 % (1-10 Kč)	Německo	Základní sazba 0,35 %
Dánsko	1,6-3,4 %	Nizozemsko	Dle dané municipality
Estonsko	0,1-2,5 %	Polsko	Dle dané municipality
Finsko	0,6-1,35 %	Portugalsko	Dle dané municipality
Francie	Místní úřad	Rakousko	Základní sazba 0,2 %
Chorvatsko	Dle dané municipality	Rumunsko	0,25-1,5 %
Irsko	Dle dané municipality	Řecko	Dle několika koeficientů
Itálie	0,2-0,76 %	Slovensko	0,25 % (0,033 EUR)
Kypr	Progresivní	Slovinsko	Dle několika koeficientů
Litva	0,3-3 %	Spojené království	Pevná sazba (různá/rok)
Lotyšsko	Progresivní-soukromé	Španělsko	0,4 % (0,3 %)
Lucembursko	0,7-1 %	Švédsko	0,5 % (1 %)

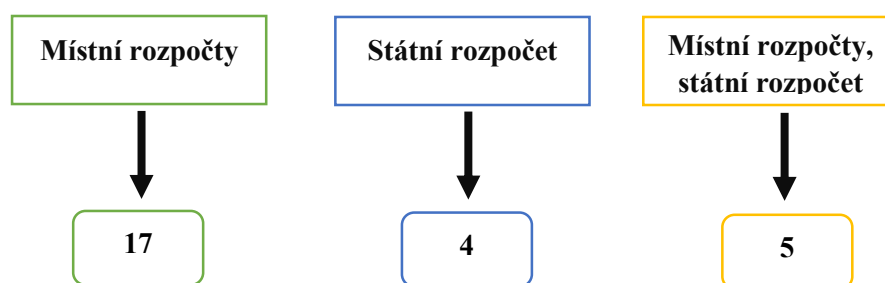
Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z Radvan, EY, Daně v EU⁷

Výnosy, resp. daňové příjmy plynou ve většině případů do rozpočtů obcí, resp. municipalit, méně často do státního rozpočtu popř. kombinací místní a rozpočet ČR, viz schéma č. 2.1. Progresivní daňovou sazbu jako takovou má zavedenou ve svém systému pouze Kypr,

⁷ Detailněji Radvan, M. Místní daně, 2012, Dále Corss-country Review of Taxes on Wealth and Transfers of Wealth. European Comission, 2014. Dále pak Široký, J. Daně v Evropské unii, 2013.

kdy žádná či nulová daňová sazba je užitá při hodnotě majetku do 170 860 EUR, při vyšší hodnotě majetku je uvalena progresivní sazba daně až do 854 300 EUR ve výši 0,4 %. Sazby daně v ostatních státech Evropské unii včetně České republiky jsou fixovány v daném rozmezí např. v České republice pro stavby a jednotky typu budovy obytného domu 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy, atd. anebo tato pravomoc je ponechána na konkrétní municipalitě, například Polsko. V Polsku je obcemi zavedeno několik sazeb daní, které jsou omezeny **maximální výši**: pro podnikatelské účely 0,88 PLN/m², byty 22,82 PLN/m², apod.⁸ Maximální sazby daně jsou stanoveny zejména proto, aby lépe reflektovaly daňovou spravedlnost. Je nemožné, aby v jedné obci byla daň enormně vysoká a ve druhé extrémně nízká.

Schéma č. 2.1: Rozpočtové určení daně z nemovitých věcí v členských státech EU



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z Un-habitat, Zdanění majetku v Evropě, VF⁹

Z celkového počtu 26 států Evropské unie¹⁰ je zřejmé, že výnosy (**daňové příjmy**) z daně z nemovitých věcí směřují výhradně do **místních rozpočtů**, tak jak je tomu v České republice, méně často jsou spravovány na vyšší úrovni, resp. na úrovni státního rozpočtu, například ve Velké Británii nebo v Řecku. V některých státech Evropské unie se vyskytuje možnost kombinace státní a místní rozpočet. Místní úroveň výběru je považováno za vhodné proto, že v daném místě, kde se nemovitost nachází, každý ví, kdo a jakou nemovitost vlastní a dalším důvodem je nemobilnost nemovitostí, takže případné zdanění nemovité věci nemůže skrze transfer plynout/uniknout do rozpočtu jiné obce. Dalším důvodem přesunu daně z nemovitých věcí na nižší úroveň je snížení závislosti obcí, posílení fiskální decentralizace

⁸ Podle Široký, J. Daně v Evropské unii, 2013.

⁹ Zevruběji The Global Urban Economic Dialogue Series – Property Tax Regimes in Europe, 2013. K tomu dále Radvan, M. Zdanění majetku v Evropě, 2007. Dále pak Kubátová, K. Daňová teorie a politika, 2015.

¹⁰ Malta a Belgie nemají zavedenou ve svých systémech daň z nemovitých věcí.

a lepší/efektivnější kontroly, popř. předcházení daňovým únikům¹¹. Obcím v téměř každé zemi Evropské unie náleží možnost zasahovat do konstrukce daně z nemovitých věcí¹².

I když daňový příjem z nemovitých věcí zůstává v obci, kde se nemovitost nachází a tato daň je „relativně“ nízká, ve většině případů tuto daň považují poplatníci za nespravedlivou a nesprávnou, je neoblíbená. Neoblíbenost plyne zejména z myšlenky **druhého či dalšího zdanění** nemovité věci nebo v otázkách nemožnosti si tuto daň odečíst v rámci daňového přiznání¹³. Daň z nemovitých věcí v prostředí České republiky je **placena zpravidla ročně** a to celá **najednou**, na rozdíl od ostatních daní, kdy poplatníci mají povinnost rozloženou ve vícero platbách¹⁴.

2.2 Obec jako příjemce výnosu ze zdaněných nemovitých věcí

V předešlé kapitole jsme několikrát zmínili, že pravomoc týkající se hospodaření s daňovými příjmy z daně z nemovitých věcí je v prostřední Evropské unie zejména přenechána na základních územně samosprávných celcích, resp. obcích (místní rozpočty/úroveň).

Záležitosti veřejných rozpočtů jsou v dnešní době čím dál tím více diskutovány a právě politické rozhodnutí primárně v této oblasti hraje roli z důvodu stanovování nejrůznějších pravidel a mantinelů. To, že problematika financování územně samosprávných celků je záležitostí zejména politická dokazují rozdílné názory mezi obecními zastupitelstvy, které se prvotně snaží hájit zájmy svých občanů a těmi, kteří se soustřeďují na splnění zájmu státu. Jak územně samosprávné celky flexibilně a aktivně hospodaří se svými prostředky, dokazují jejich výsledky hospodaření, které jsou každoročně dokumentovány¹⁵.

Rozpočtem územně samosprávného celku rozumíme rozpočty krajů, statutárních měst, hlavního města Prahy, dobrovolného svazku obcí a v našem případě zejména **rozpočet obce**,

¹¹ Fiskální decentralizaci stojí na alokační, stabilizační a redistribuční funkci, kdy základní otázkou je, zda veřejné statky mají být zabezpečeny/financovány skrze vyšší úroveň, resp. státní rozpočet nebo prostřednictvím nižších stupňů samospráv prostřednictvím jejich rozpočtů. Určitá výhoda přenechání zabezpečení veřejných statků na nižších úrovních je, že nižší celky mohou daleko lépe, snadněji a efektivněji reagovat na výkyvy místních ekonomik, protože mají přehled o potřebách svých občanů.

¹² K tomuto Radvan, M. Zdanění majetku v Evropě, 2007.

¹³ Možnost odpočtu mají pouze podnikatelé za předpokladu, že je daň zaplacená.

¹⁴ Podle Kubátová, K. Daňová teorie a politika, 2015.

¹⁵ Dle Tomášková, E., Pařízková, I. Veřejné finance - ekonomické souvislosti, 2015.

popř. též municipality nebo místního rozpočtu. Rozpočtové hospodaření je zakotveno v několika zákonech¹⁶.

Předpokladem kvalitního hospodaření územně samosprávných celků je správně sestavený a schválený rozpočet na období příslušného kalendářního roku¹⁷ a také se vychází z tzv. rozpočtového výhledu¹⁸, kdy je nutné při tvorbě rozpočtu pracovat tak, aby byla naplněna zejména základní **zásada reálnosti** na **příjmové stránce** rozpočtu, ale i na straně výdajů. Princip, který **nemusí** být dodržený zcela (absolutně), vyvstává ze základní myšlenky vyrovnanosti rozpočtu USC, kterou vyjadřuje rovnice č. 2.1.

$$\text{PŘÍJMY} = \text{VÝDAJE} \quad (2.1)$$

Kromě vyrovnaného rozpočtu lze sestavit i rozpočty přebytkové a schodkové, neboli deficitní rozpočty. Proto, aby bylo možno sestavit, lépe řečeno schválit schodkový, resp. deficitní rozpočet, musí obec **znát**, jakým způsobem bude deficit financovat (krýt), například dříve vytvořenými zdroji. Opakem deficitního rozpočtu je rozpočet přebytkový, kdy obec může nadbytečné peněžní prostředky uschovat pro případ „nouze“, například při krytí zmiňovaného deficitu schodkového/deficitního rozpočtu. Prvotním příjmem do rozpočtu obcí jsou **příjmy daňové** a dotace, méně často příjmy nedaňové.

Rozpočet obce netvoří pouze jeho příjmy a výdaje, ale také USC vlastní majetek, popř. ukládají peněžní prostředky do účelových/neúčelových peněžních fondů. Rozpočtové hospodaření lze potom zapsat jako rovni č. 2.2, a to:

$$\text{PS PP} + \text{P} - \text{V} = \text{KS PP}, \quad (2.2)$$

kde PS PP je počáteční stav peněžních prostředků, P jsou příjmy, V jsou výdaje a KS PP stav peněžních prostředků na konci fiskálního roku. Pokud platí $\text{KS PP} > \text{PS PP}$, pak daná municipalita vytvořila peněžní prostředky jako rezervu pro příští fiskální rok¹⁹.

¹⁶ Zákon o obcích, o krajích a zákoně o rozpočtových pravidlech.

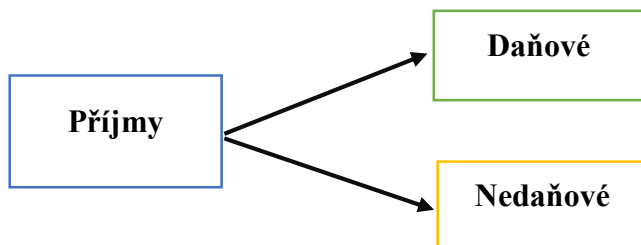
¹⁷ Označováno taky jako fiskální rok.

¹⁸ Rozpočtový výhled se sestavuje dle přijatých závazků a na základě uzavřených smluv na období 2-5 let po roce, kdy byl sestaven rozpočet na příslušný rok. Slouží pro potřeby daného USC a je povinný.

¹⁹ Tomášková, E., Pařízková, I. Veřejné finance – ekonomické souvislosti, 2015.

Vnitřní část místních rozpočtů tvoří hlavně příjmy a výdaje, jak již bylo řečeno výše, popř. obec má právo vytvářet peněžní fondy. Příjmy lze rozdělit dle vícera hledisek. Základní členění je podle schématu č. 2.2 na příjmy daňové a nedaňové.

Schéma č. 2.2.: Příjmy obecního rozpočtu



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z Pařízková, 2008

Daňové příjmy jsou příjmy, které zaujímají nejvyšší procento z celkových daňových příjmů. Představují základ všech příjmů a vyznačují se jejich periodičností a hlavně **povinností** podle zákona. Do obecního rozpočtu, resp. rozpočtu USC by měly směřovat takové příjmy, které jsou nejvíce stabilní a zabezpečují co možná nejmenší možnost daňového úniku. Základní roli mezi daňovými příjmy hrají daně z příjmů fyzických a právnických osob a daň z přidané hodnoty. V některých obecních rozpočtech se DPH podílí na celkových příjmech obce až jednou polovinou.

Ačkoliv problematika **majetkových daní** včetně daně z nemovitých věcí je vysvětlena detailněji v kapitole 3, je nezbytné věnovat pár slov těmto daním ve vztahu k místním rozpočtům. Podíl majetkových daní na celkovém úhrnu daňových příjmů představuje na jednu stranu pouze několik málo procent, je tento příjem stále důležitý u důvodu **dlouhodobé stability**. Velikost majetkových daní a zároveň vyšší dosažené procento podílu majetkových daní na celkových příjmech může obec dosáhnout skrze tzv. **místní koeficient**²⁰. Majetkové daně jsou rovněž daně, kde je velmi malá pravděpodobnost daňového úniku, tím to se výnos přesouvá v celé výši do rozpočtu té obce, kde se nemovitost nachází a stabilita financování je zabezpečena²¹. Pro doplnění příjmové stránky obce, je nutno zmínit i příjmy nedaňové, které netvoří tak velkou skupinu příjmu jako zmiňované daňové příjmy. Mezi vlastní nedaňové příjmy patří zejména: příjmy za správní úkony (například poplatek za nahlédnutí

²⁰ O místním koeficientu viz kapitola 3.

²¹ Podle Peková, J. Veřejné finance, úvod do problematiky, 2008.

do matričních knih, výpis z katastru nemovitostí apod.)²², příjmy z vlastního podnikání (např. pronájem nebo prodej vlastního majetku) a příjmy z mimorozpočtových fondů obce, co mohou obce využít v případě zmiňovaného deficitu v určitém fiskálním roce.

2.2 Systém jednotkový a ad valorem

V průběhu následujícího textu je několikrát zmíněna možnost zdanění na základě tzv. **jednotkového systému** a systému **ad valorem**²³. V Evropské unii v drtivé většině převládá zdanění dle systému ad valorem²⁴ před méně častou variantou jednotkového zdanění.

Jednotkový systém vychází z daného množství jednotek daňového základu, resp. dle skutečné výměry nemovité věci v m². V našem případě typickým příkladem je danění staveb a jednotek, kdy **skutečná výměra** budovy obytného domu je násobena korunovou sazbou + další možné úpravy²⁵. Možným důvodem, proč v Evropské unii ale i v jiných státech světa je v daňových systémech preferována možnost ad valorem je fakt, že výnos při jednotkovém zdanění není tak vysoký jako výnos při ad valorem. Pokud zohledníme vliv inflace a zároveň daňové sazby nebudou valorizovány, podíl daňových příjmů vzhledem k hrubému domácímu produktu klesá a tím i klesá příjem do rozpočtu dané municipality, resp. obce. Existují-li obce v České republice, co jsou ve větší míře závislé na daňových příjmech z nemovitých věcí, mohou mít problémy v souvislosti se svými výdaji²⁶.

Druhou možností zdanění je dle systému **ad valorem**. V tomto případě vycházíme z hodnoty nemovité věci. V České republice není primárně zavedeno danění skrze ad valorem, ale jisté prvky v českém systému můžeme najít, např. danění pozemků typu orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých porostů, kde výměra v m² je násobena průměrnou cenou půdy podle vyhlášky vydané k zákonu o dani z nemovitých věcí²⁷. Výnosy, resp. daňové příjmy obce budou na druhou stranu vyšší při růstu inflace, než v případě jednotkového způsobu. Je to dáno tím, že vycházíme z tržní hodnoty dané nemovitosti a ta se bude v čase pravděpodobně měnit (vazba na průběžnou aktualizaci). Následující úvahy o růstu či snižování daňových příjmů rozpočtů obcí, lze zakreslit do přehledného grafu č. 2.2.

²² Dle zákona o správních poplatcích.

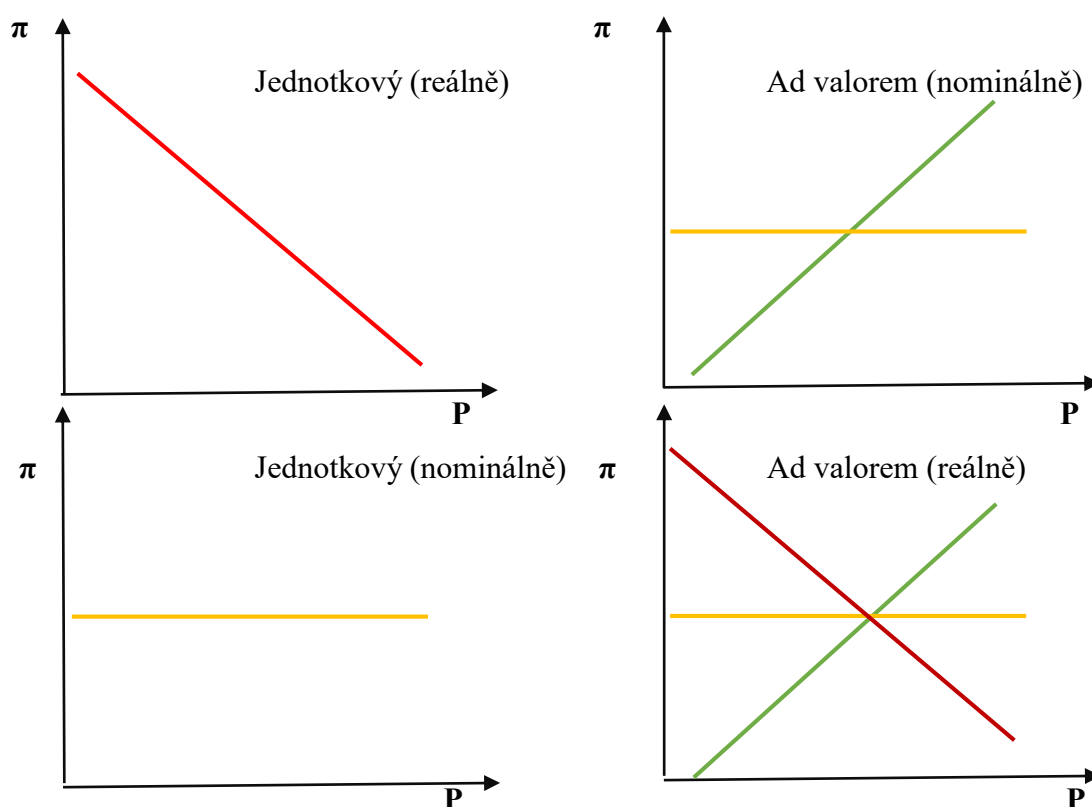
²³ Z latinského ad valorem = „k hodnotě“.

²⁴ Viz. Kapitola 3.2.5 Základ daně.

²⁵ Detailněji Zákon č. 338/1992, Sb. o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

²⁶ Na základě Kubátová, K. Daňová teorie a politika, 2015.

Graf č. 2.2: Pokles/růst daňových příjmů obce v jednotkovém systému a ad valorem



Vysvětlivky: P: příjem obce, π : inflace

Zdroj: vlastní zpracování

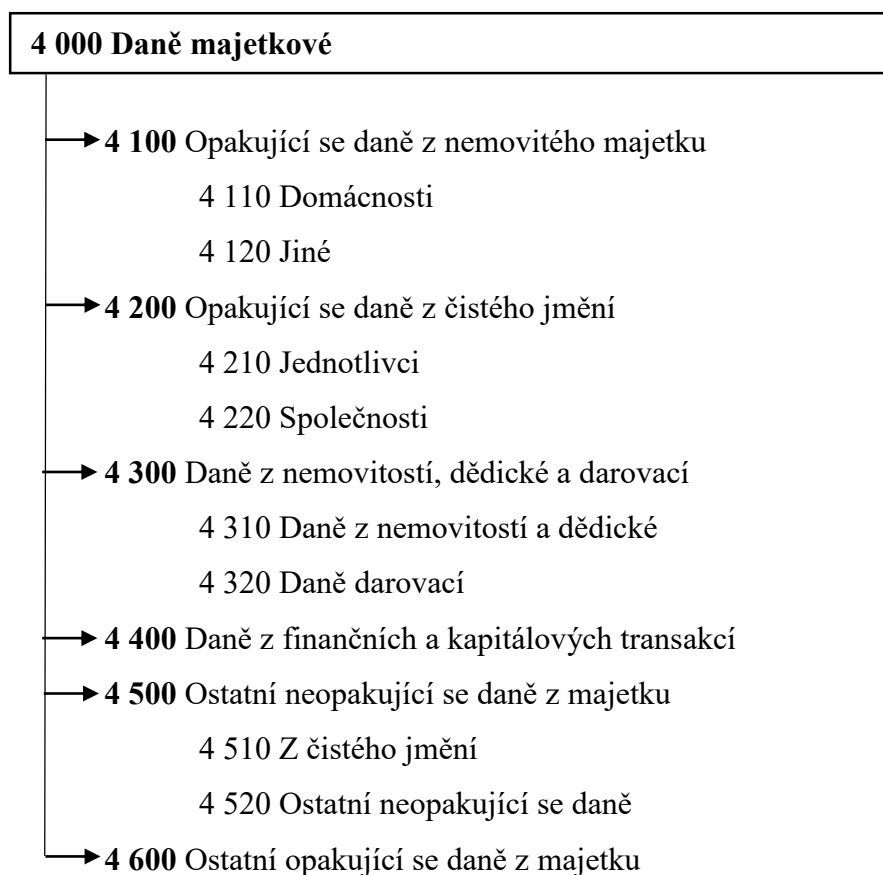
Z následujícího grafu lze vidět, že při působení inflace a zároveň nevalorizovaných sazbách daně, dojde k poklesu reálných daňových příjmů obce, které mohou chybět v rozpočtech daných municipalit a tím i zvyšující se nežádoucí následky z důvodu rostoucích výdajů v souvislosti s inflací (první graf vlevo) v opačném případě při valorizaci daňových sazeb, příjmy nominálně porostou za působení inflace nebo se příjmy reálně nebudou měnit, porostou či budou nižší. Na druhou stranu ad valorem předpokládá vývoj hodnotových základů, resp. tržní hodnoty nemovité věci. Tržní hodnota nemovité věci je ovlivněna řadou faktorů, tj. výměrou, perspektivní, resp. neperspektivní oblastí, inflací, úrokovou mírou a dalšími politickými a ekonomickými faktory. Při zvyšujícím se vlivu inflace, nominální daňové příjmy obecně porostou, ale i zde může nastat problém, pokud nebudou včas a průběžně aktualizovány oceňovací předpisy, tj. dojde nominálnímu růstu nebo neměnnému stavu příjmů. Reálně může navíc dojít i k poklesu příjmů. (první a druhý graf vpravo).

²⁷ Detailněji Zákon č. 338/1992. Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.

2.3 Členění majetkových daní podle OECD

Zajímavé členění daní najdeme v kategorizaci daní dle metodiky OECD²⁸. Využití členění dle OECD se používá především v rámci mezinárodního srovnání či hodnocení daňových systémů. Podle Kubátové je „... *daň povinná nenávratná platba ve prospěch veřejné vlády. Daně jsou nenávratné v tom smyslu, že užitek, který za to vláda poplatníkovi poskytuje, není normálně v proporci k jeho platbě*“²⁹. Na základě této definice jsou dle OECD do daní zařazeny i povinné příspěvky na sociální zabezpečení. OECD rozděluje daně do šesti různých skupin od 1 000 Daně z důchodů, zisků a kapitálových výnosů po 6 000 Ostatní daně. Majetkovým daním přísluší skupina **4 000 Majetkové daně**. Členění majetkových daní je zobrazeno ve schématu č. 2.1.

Schéma č. 2.3: Členění majetkových daní dle metodiky OECD



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z klasifikace daní dle metodiky OECD³⁰

²⁸ Detailněji OECD - Organisation for Economic Co-operation and Development.

²⁹ Podle Kubátové, 2015, str. 23.

³⁰ Podle The OECD Classification of Taxes, dostupné z: <http://www.oecd.org/tax/tax-policy/oecd-classification-taxes-interpretative-guide.pdf>.

Skupina 4 000 zahrnuje opakující se nebo neopakující se, resp. pravidelné nebo nepravidelné daně z užívání, vlastnictví nebo převodu majetku. Patří mezi ně daně z nemovitého majetku, čistého jmění, daně při změně vlastnictví děděním nebo darem a daně z finančních a kapitálových transakcí. Některé druhy daní jsou vyloučeny z členění a nachází se v jiné skupině. Například daně z kapitálových zisků plynoucí z prodeje nemovité věci (1 120 nebo 1 220), daně z nemovitého majetku, které jsou vybírané na základě předpokládaného čistého příjmu, co berou v úvahu osobní poměry daňového poplatníka. Ty jsou klasifikovány jako daně z příjmu (1 100) a podobné výjimky.

4 100 zahrnuje pravidelně vybírané daně v souvislosti s užitím nebo vlastnickým právem k nemovité věci. Patří zde daně z pozemků a budov. Mohou být ve formě procenta, prodejní ceny, kapitalizovaného výnosu. Takové daně jsou uvalovány na vlastníky, nájemce nebo na obojí.

Do skupiny **4 200** patří daně vybírané pravidelně (nejčastěji vybírané ročně) z čistého bohatství, tedy daně uvalené na širokou škálu movitého a nemovitého majetku po odečtení dluhů.

Jsou rozděleny do daní, které jsou placené jednotlivci anebo odvedené ze strany společností.

Okruh **4 300** je rozdělen do daní z nemovitostí, dědictví a darovacích. Daň z nemovitostí je uvalována na celkovou výši majetku, zatímco dědictvé jsou uvalovány v souvislosti s podíly konkrétních jednotlivců.

4 400 obsahuje, mimo jiné, daně z emise, nákupu, převodu a prodeje cenných papírů, dále pak daně vybírané na konkrétní právní úkony jako je např. ověřování smluv a prodej nemovitého majetku. Nejsou zde obsaženy například daně z kapitálových zisků, opakující se daně z nemovitého majetku (4 100), apod.

Skupina **4 500** zahrnuje, na rozdíl od předešlých skupin, neopakující se daně z majetku se zohledněním dalších dvou podskupiny, a to daně z čistého jmění (4 510) a další jednorázové daně z majetku (4 520).

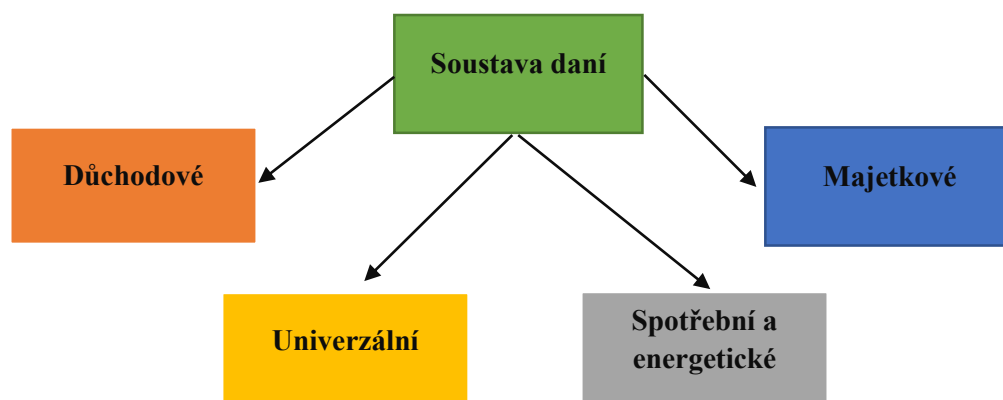
Poslední skupina **4 600** se zřídka vyskytuje v členských zemích OECD, ale patří zde například daně ze zboží, jako je hovězí dobytek, šperky apod.³¹

³¹ Detailněji The OECD Classification of Taxes, dostupné z: <http://www.oecd.org/tax/tax-policy/oecd-classification-taxes-interpretative-guide.pdf>. Dále pak Revenue statistics – classifications of taxes, interpretative guide and methodology.

2.4 Majetkové daně jako součást daňové soustavy České republiky

V každé vyspělé zemi světa existuje alespoň jedna daň, která postihuje její daňové poplatníky. Prostřednictvím vícero daní v daňových systémech se snaží stát **eliminovat** nežádoucí vliv daní na chování svých ekonomických subjektů. Po roce 1989 je soustava daní ovlivněna nejen v souvislosti s daňovou politikou, ale i soutěží politických stran, resp. ovlivněna vládními programy politických stran. Podstatou ale zůstává, že soustava daní není zastřešena žádným zákonem nebo ústavním pořádkem. Aby se jednalo o soustavu daní v rozdělení na daně důchodové, majetkové, univerzální, resp. DPH a daně energetické včetně spotřebních (podle schéma č. 2.2), pak peněžitá plnění uskutečněná vůči veřejným rozpočtům musí mít název „**daň**“³².

Schéma č. 2.4: Základní podoba daňové soustavy České republiky



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z FS³³

Nejen majetkové daně, které jsou ze všech druhů daní nejméně výnosné a tvoří určitý doplněk ke všem ostatním daňovým příjmům, ale i důchodové či spotřební daně jsou součástí světových daňových soustav. Ačkoliv majetkové daně nejsou příliš výnosné a na celkových daňových příjmech se podílejí nízkým procentem, jejich využití shledáme z důvodu jejich stabilního budoucího příjmu, resp. výnosu. V souvislosti s majetkovými daněmi se zdaňuje majetek **ve vlastnictví** určitého subjektu, zdanění se týká jak nemovitého tak i movitého majetku a rovněž při převodu/přechodu vlastnického práva na jiný subjekt, jde o **nabytí majetku**, resp. daně převodové. Podle Pekové jsou „... *majetkové daně jsou často*

³² Zevrubněji Mrkývka, P., Propedeutika finančního práva, 2015.

³³ <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/danovy-system-cr/popis-systemu>. K tomu dále zákon o daních z příjmů, dani z nemovitých věcí, zákonné opatření senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, zákon o dani silniční, o dani z přidané hodnoty, o spotřebních daních, o stabilizaci veřejných rozpočtů.

považovány za cenu za veřejné statky typu ochrany majetku, veřejné služby, jako je například veřejné osvětlení, užívání infrastruktury, která zhodnocuje nemovitý majetek, apod., za cenu „výhodné postavení“ vlastníka majetku (lepší přístup k úvěru, poněvadž nemovitý majetek může sloužit jako jištění úvěru apod.), za cenu bezplatné služby bydlení u vlastníka obytného domu, za daň nahrazující spotřební daň (ze služby bydlení) apod.“³⁴.

Majetkové daně postihují majetek snadno zjistitelný a penězi ocenitelný, resp. **bohatství** subjektu v určitém časovém okamžiku³⁵. Při ocenění nezohledňujeme hodnotu takového majetku, což může být nespravedlivé, zvláště když máme například vedle sebe dva domy o zcela totožné výměře, z nichž jeden byl postaven v 50. letech 20. století a druhý je postaven jako novostavba s využitím všech nejmodernějších materiálů a technologií. V tomto ohledu není zcela spravedlivé, aby oba poplatníci odváděli stejnou výši daně. To je problém aktuálního systému v České republice využívající jednotkový systém zdanění nemovitých věcí. Na druhou stranu se systém ad valorem může zdát spravedlivější vůči daňovým poplatníkům, protože při výpočtu vycházíme z hodnotového vyjádření nemovité věci, resp. tržní hodnoty majetku. Myšlenka ad valorem je hojně využita v zahraničí, popř. kombinace mezi ad valorem a jednotkovým systémem.

K tomu, aby byla možnost uvalovat daně nebo poplatky, musí být tato myšlenky podložena právní cestou³⁶. V České republice je právo, resp. možnost vybírat daně a poplatky zakotveno v Listině základních práv a svobod, konkrétně v článku 11, kdy daně a poplatky lze ukládat pouze na základě zákona, proto každý zákon bude samostatně upravovat každou daň³⁷.

Pro zařazení majetkových daní do daňové soustavy, které jsou součástí schéma č. 2.2, je nezbytné uvést a popsat klíčový pojem, **majetek**. Na majetek lze pohlížet různými způsoby, záleží, zda chápeme majetek ekonomicky nebo daňově. Ekonomové chápou majetek jako soubor všech věcí, pohledávek, peněz, včetně ostatních hodnot, co patří podnikateli a slouží k jeho podnikatelské činnosti. Jinými slovy, majetek je to, co má podnik ve vlastnictví³⁸.

³⁴ Podle Peková, 2011, str. 339.

³⁵ Na základě Peková, J. Veřejné finance, 2011. K tomu dále Radvan, M. Zdanění majetku v Evropě, 2007.

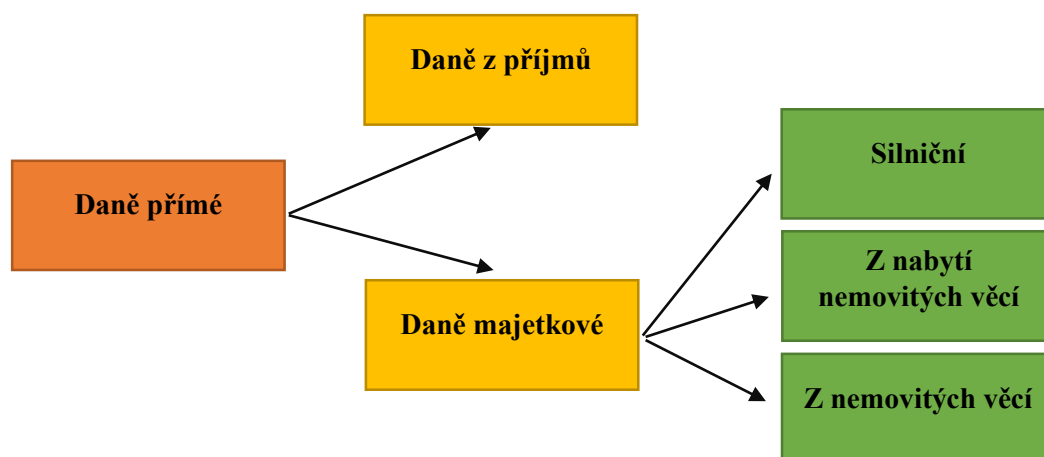
³⁶ Dle Peková, J. Veřejné finance, 2011.

³⁷ Listina základních práv a svobod.

³⁸ Podle Synek, M., Kislingerová, E., a kol. Podniková ekonomika, 2010.

Další možnou definici majetku lze najít v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále „NOZ“), kdy podle tohoto zákona je majetkem souhrn všeho, co osobě patří. Přijetím NOZ byl rovněž zrušen obchodní zákoník a tím i pojem obchodní majetek. Definice obchodního majetku najdeme v zákoně o dani z přidané hodnoty a o daních z příjmů, kde § 4 odst. 4 vymezuje obchodní majetek pro fyzické osoby jako část majetku poplatníka, o které bylo nebo je účtováno anebo je nebo byla uvedena v daňové evidenci. V souvislosti s daní z příjmů právnických osob je nutné rozlišit, zda majetek náleží osobě, co je právnická osoba anebo co právnická osoba není³⁹. Obdobný význam pojmu obsahuje také zákon o dani z přidané hodnoty. Ten stanovuje majetek jako souhrn majetkových hodnot, který slouží nebo je určen osobě povinné k dani k uskutečňování ekonomických činností⁴⁰. Ze zmíněného výkladu lze odvodit, že pro daňové účely je majetek to, co se vztahuje k daňovému základu a ovlivňuje v konečném výsledku daň. Z výše uvedeného je patrné, že existuje rozdíl, zvláště mezi ekonomickými a daňovými disciplínami. V dalších literaturách a aktuálních či minulých zákonech nalezneme jiné definice majetku, jako je např. soubor hodnot, který je oceněný penězi s vazbou na konkrétní subjekt⁴¹.

Schéma č. 2.5: Majetkové daně v daňovém systému České republiky



Zdroj: vlastní zpracování, údaje byly převzaty z FS⁴²

2.5 Incidence daně z nemovitých věcí

Před nastíněním problematiky incidence daně z nemovitých věcí je vhodné přiblížit pojem „daňová incidence“. Vlivem zdanění, resp. existencí daní dochází k mnoha

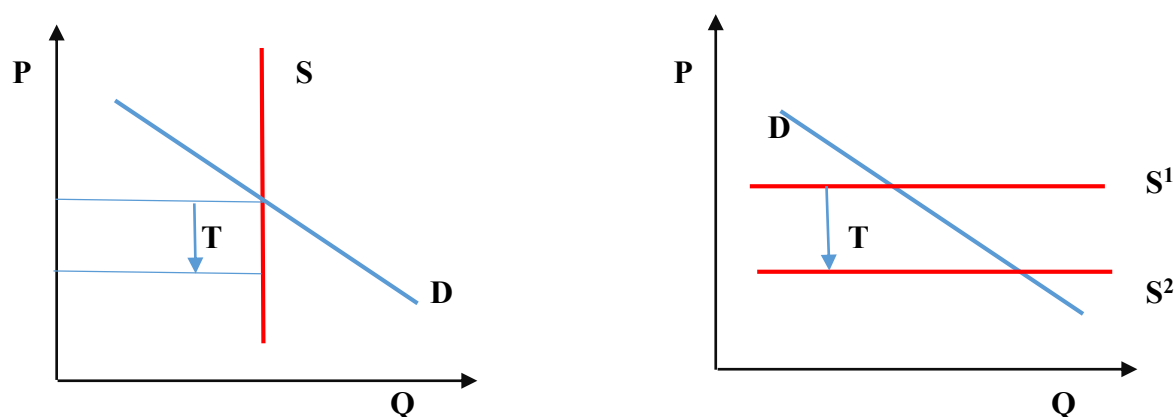
³⁹ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

⁴⁰ Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

⁴¹ Detailněji Mrkývka, P. a kol. Finanční právo a finanční správa, 1. a 2. díl.

ekonomickým důsledkům, kdy tyto ekonomické dopady mají nejen podoby mikroekonomické (rozdělování důchodu a efektivita využití zdrojů), ale také formy makroekonomické (cenová hladina, zaměstnanost, resp. nezaměstnanost a pohyb cenové hladiny). Jinými slovy daňová incidence je teorie, která se zabývá veškerými zmíněnými aspekty, resp. jakýkoliv vliv zdanění na tržní mechanismus a její subjekty⁴³. Základní myšlenku incidence daní z nemovitých věcí reflektuje v grafu č. 2.3 **neelastická nabídka**. Neelastická nabídka, resp. nulová elasticita nabídky vyvstává proto, že nedochází ke **změnám množství půdy**, půda je neměnná. Množství majetku je ve vztahu s příjmy subjektů a potom jsou daně progresivní. V krátkém období je nabídka nemovitých věcí neelastická, proto v krátkém období nesou daňové břemeno vlastníci nemovitostí. V dlouhém období se daň chová opačně, je regresivní, protože zde je možnost daňové břemeno přesunout na nájemce popř. spotřebitele. Ze vztahu mezi nemovitostmi a důchodem poplatníků lze odvodit, že předními subjekty, které nesou daňové břemeno, jsou spíše bohatší subjekty. V prostředí České republiky to nemusí platit absolutně. Především lidé, co získali nemovité věci např. při dědictví a zároveň mají nízké příjmy, může placení daně z nemovitých věcí znamenat značnou zátěž, což může vést i k prodeji nemovité věci. Pro předejití problémům zdanění existují případné úlevy nebo osvobození.

Graf č. 2.3: Elasticita nabídky a přesun daně



Vysvětlivky: P = cena, Q = množství, S = nabídka, D = poptávka, T = daň

Zdroj: vlastní zpracování, podle Kubátová, 2015

Při neelastické nabídce, resp. nulové elasticitě nabídky, bude velikost celé daně z nemovitých věcí přesunuta na vlastníky těchto nemovitostí a to v krátkém období, kdy vlastníci nemají

⁴² <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/danovy-system-cr/popis-systemu>.

možnost přesunu daně na jiné subjekty (graf vlevo). Obdoba u prodávajícího, který nese celé daňové břemeno. Opačně to bude vypadat při nekonečně elastické nabídce, kdy daňové břemeno ponese kupující v celé výši a v případě nemovitého majetku vlastník má možnost v dlouhém období přesunout část daně na nájemce, spotřebitele (graf vpravo). Souhrnem lze konstatovat, že čím **vyšší** bude **elasticita nabídky** (její pružnost), tím bude **větší** přesun daňového břemene z vlastníka na jiné subjekty a naopak, čím bude nabídka **méně** elastická, tím bude daňová povinnost více přesunuta **na vlastníka**⁴⁴.

2.6 Dílčí shrnutí

V této kapitole jsme vymezili základní pojmy v oblasti daně z nemovitých věcí, dále byl nastíněn rozpočtový proces v České republice. V neposlední řadě byla představena tzv. incidence daně z nemovitých věcí, resp. daňová teorie, která zkoumá jakýkoliv vliv zdanění na tržní mechanismus a její. Výsledky této kapitoly budou využity v dalších částech diplomové práce.

⁴³ Podle Šíroký, J. Daňové teorie s praktickou aplikací, 2008.

⁴⁴ Detailněji Kubátová, K. Daňové teorie a politika, 2015. Dále pak Šíroký, J. Daňové teorie s praktickou aplikací, 2008.

3 Analýza zdaňování nemovitých věcí v Evropské unii

V České republice a v ostatních zemích Evropy se setkáváme s pojmem majetkové daně, které patří mezi daně přímé a bezesporu najdou své uplatnění v každé vyspělé daňové soustavě. Existují některé státy Evropské unie bez zavedení těchto daní dle zahraničních statistik (viz dále)⁴⁵.

O příznivém vlivu na rozpočet a významnosti majetkových daní se vědělo již ve 12. století. Snaha o modernizaci a zdokonalení daňových systému téměř potlačila smysl majetkových daní na úkor jiných a výnosově efektivnější daní, jako jsou například daně z příjmů. Právní úprava majetkových daní není v ČR komplexně upravena v jednom zákoně, jinými slovy, každá daň je upravena samostatným právním předpisem.

Tato a zároveň první kapitola o daních se věnuje historii majetkových daní ve starověkém Egyptě, antickém Římě, období feudalismu a současnosti s důrazem na daň z nemovitých věcí včetně vybraných aspektů v členských státech Evropské unie.

3.1 Historie zdanění majetku ve světě

Problematika financování pokladny panovníka byla řešena již dávno ve starověku. Daně jako takové měly spíše druhořadé postavení, které sloužily hlavně ke krytí válečných výdajů⁴⁶. Jedním z nejpropracovanějších systémů daní se pyšnil starověký Egypt tisíce let před naším letopočtem.

3.1.1 Období starověkého Egypta

Starý Egypt, jehož dějiny se začaly psát kolem 4. tisíciletí př. n. l., patří mezi nejvýznamnější a nejpopulárnější téma dnešní doby. Nejen kultura starověkého Egypta patří mezi vyhledávané náměty, ale i pohled na daně si našly řadu příznivců po celém světě. Faraon, jako jediný stoupenec společnosti bez téměř neomezeného práva, rozhodoval o všech

⁴⁵ Dle OECD Revenue Statistics 1965-2013. K tomuto dále EUROSTAT Taxation trends in the European Union.

věcech v zemi. Faraonovi podléhal nejvyšší vezír. Ten byl považován za tehdejšího ministra egyptské říše v soustavě státní správy a dohlížel na fungování celé země včetně finanční a soudní oblasti. Nejvyšší vezír měl pod dohledem své zástupce pro účely správy státní pokladny, veřejných staveb a státního hospodářství⁴⁷. Zástupci dohlíželi na pozemky, dobytek, státní sýpky a ostatní majetek země. Kolem 3. tisíciletí př. n. l. zavedli Egypťané propracovaný systém evidence majetku, který sloužil k zabezpečení příjmů pokladny, kdy se egyptská říše snažila evidovat vše, co evidovat mohla: od pozemků, přes lidi, až po práci. Stát se řídil heslem, nejen evidovat ale i zdaňovat vše, co připadá v úvahu. Zdanění v podobě daně z výtěžku z pozemků, ze zahrad, ze smluv, ze zlata, z domácích prací anebo poplatků za výživu posílů a úředníků na cestách. Vedle daní stály také odvody pro naplnění faraonovy pokladny v podobě cel, mýt, pokut, státních monopolů na těžbu lomů a dolů apod. V tomto tisíciletí byl zaveden první *katastr nemovitostí*, který dělil půdu dle hodnoty (bonity) a očekávaných výnosů. Půdu a pozemky rozdělovali dle toho, zda byla z majetku daň odvedena v celé výši, v poloviční výši, třičtvrtěční výši anebo v nulové výši⁴⁸. Rovněž museli vlastníci o svém odvodu z majetku v podobě daní informovat kontrolory třikrát ročně. Výše zdanění se odvíjelo od typu daně a rozsahu nilských záplav v zemi. Jednou doloženou daní je *daň z pozemkových výnosů* v základní sazbě 20 %. Téměř vše, co směřovalo do státní pokladny, byla *plnění naturální* v podobě obilí, dobytka, ostatních plodin apod.

3.1.2 Období antického Říma

Daňový systém v antickém Římě nebyl nějak obsáhlý. Pro účely krytí válečných výdajů Římané nepoužívali přímých majetkových daní, protože římské vlastnictví mělo charakter neomezenosti a každý zásah v podobě daně by znamenal zásah do oprávnění vlastníka. V případě nutnosti za obecného ohrožení, kdy Řím nebyl schopen sehnat prostředky jiným způsobem, byla zavedena povinnost zaplatit daň v podobě jisté „půjčky“, která byla po pominutí nebezpečí navrácena zpět občanům. Jednalo se o tzv. *tributum ex censu* ve velikosti 1 ‰ z *hodnoty nemovitosti* hlášeného u posledního sčítání lidu neboli censu.

⁴⁶ Podle Radvan, M. Zdanění majetku v Evropě, 2007. K tomuto dále Šíroký, J. a kol. Daňové teorie – s praktickou aplikací, 2008.

⁴⁷ Detailněji Starý, M. a kolektiv. Dějiny daní a poplatků, 2009.

⁴⁸ Detailněji Starý, M. a kolektiv. Dějiny daní a poplatků, 2009.

Budovy, sýpky, divadla, skladiště, válečná kořist v podobě otroků spadala do římského majetku a zejména *půda*, jakožto základní prvek bohatství Říma, byla získávána zejména díky úspěšným válčným tažením. Půda na území Itálie nepodléhala zdanění, na druhé straně z půdy v provinciích se odváděla daň v podobě naturálií. Některé pozemky patřily soukromým osobám, většina půdy pak přímo státu. Státní pozemky byly rozděleny na různé oblasti, např. pro zemědělské účely (*ager Campanus*), pozemky určené k pronájmu za nízký poplatek pro účely pastvy (*ager compascuus*) nebo z důvodu těžby, apod. Administrativu týkající se státních nemovitostí vedli tzv. *censores*⁴⁹ (vysoce postavení úředníci), kteří odpovídali za řádné evidování majetku a také rozhodovali o jeho využití. Mezi základní přímé daně patřila daň z pozemků ve výši 1, 2 nebo 3 % z hodnoty majetku (podle aktuální potřeby), přičemž základ daně si určoval vlastník sám.

V období principátu za vlády císaře Hadriana (117-138 n. l.), byla největším příjmem státní pokladny (*fiscus*) pozemková daň (*tributum soli*) a daň z hlavy (*tributum capitis*)⁵⁰. V období dominátu byl nedostatek finančních prostředků řešen pravidelnou daní z pozemků a ten, kdo neměl žádnou nemovitost, platil daň z hlavy. Taková řešení ani v nejmenším nestačila. Proto císař Konstantina kolem 300 n. l. přišel s důmyslnou evidencí majetku dle výměry (*jařma*) a kvality půdy pro stanovení pozemkové daně. Daň museli odvést všichni občané v naturáliích vyjma senátorů, kteří zaplatili v penězích dle rozlohy půdy (dva, čtyři nebo osm měšců).

3.1.3 Období feudalismu

Počátky feudalismu neboli středověku se datují do období našeho letopočtu, kdy daně měly význam zejména z důvodu válečných tažení a budování obrany. Vývoj feudální společnosti přinesl nové typy daní. Daně začaly mít peněžní charakter a přestaly být nahodilé. Existovaly mnohé výjimky v podobě osvobození od placení daně u šlechty a církve s poukazem na učení o „trojím lidu“.

Vedle tzv. *domén* (z velké části naturální odvody z výnosů panovníkovy majetku), *regálů* (představovaly odvody za práva těžby, lovu anebo vaření piva a patřily výlučně panovníkovi), *akcízů* (obdoba regálů a první forma nepřímých daní) představovaly důležitou roli v oblasti

⁴⁹ Podle Starý, M. a kolektiv. Dějiny daní a poplatků, 2009.

⁵⁰ Detailněji Starý, M. a kolektiv. Dějiny daní a poplatků, 2009.

zdanění nemovitých věcí *kontribuce*, jakožto první formy přímých daní (z hlavy, majetku nebo z výnosů). Ty byly vybírány na základě tzv. repartiční metodě, kdy „... *potřebný výnos daně nejprve schválil panovník nebo stavovský sněm, poté byl plánovaný výnos rozdělen na jednotlivá města, léna či feudální panství, která opět svůj díl rozdělila na jednotlivé skupiny poplatníků (např. cechy) nebo přímo na jednotlivé obyvatele. Tímto způsobem mělo být dosaženo plánovaného výnosu kontribucí*“⁵¹.

V tomto období vznikaly první *katastry pro evidenci nemovitostí* a také *profese daňového pachtýře*. Tento člověk měl na základě licence právo vybírat daně. Ačkoliv se příjem daňového pachtýře odvíjel od velikosti výběru daní, bezpochyby se snažil omezovat daňové úniky a nedoplatky.

3.1.4 Zdanění majetku na českém území

Daně z obdělávaných pozemků a daně z městských domů byly daně, které se objevily na území České republiky, resp. Českého království již ve 12. století a jak tomu bylo zvykem nejen na našem území, ale v celé Evropě, šlechta ani církve *neměla povinnost* tyto daně odvádět a první sjednocená daňová soustava vznikla již v 16. století (v roce 1526).

Všeobecnou daň z majetku, která byla zavedena rovněž v 16. století jako první daňová soustava a podléhal ji jak majetek královský, panský nebo třeba rytířský, zaštiťoval berní předpis stavovského sněmu. *Základy daně* se lišily podle toho, zda poplatník byla *vrchnost* (zdanění se vztahovalo pouze na nemovitosti, popř. peněžní či naturální dávky, které byly vyplaceny poddaným) nebo *poddaný* (ten musel platit daň z veškerého movitého i nemovitého majetku). Již v této době existovala jistá forma daňového přiznání, na základě kterého vrchnost vykazovala svůj majetek i majetek poddaných. Jednalo se o tzv. *přiznací list*.

Jeden z nejvýznamnějších okamžiků v oblasti majetkových daní se stal roku 1748, kdy veškerá půda poddaných (dle kvality a rozlohy) byla zaštiťena na základě tzv. revisitačního katastru. „... *pozemkové dani však byla podrobena nejen půda, ale také tzv. adminicula (chmelařství, plavení dříví, chov dobytka)*“⁵². Tato daň patřila v té době mezi nejstarší součásti daňové, resp. finanční soustavy a s pozemkovou daní se setkáváme rovněž o sto let

⁵¹ Detailněji Široký, J. a kol. Daňové teorie – s praktickou aplikací, 2008.

⁵² Blíže Radvan, M. Zdanění majetku v Evropě, 2007, str. 21

později (počátek století devatenáctého). Za vlády Josefa II. v 18. století nastala reforma pozemkové daně. Předmětem daně se stala parcela a nebyl to nikdo jiný než Josef II., který odebral „právo“ šlechtě a církvi neplatit daň a to neznamena nic jiného, než že museli daň platit všichni bez rozdílů. Daňové břemeno bylo rozděleno rovnoměrněji mezi poddané a vrchnost v poměru 70 % čistého výnosu pro poddané a 30 % výnosu pro stát a vrchnost. Tím narostl daňový odvod pro vrchnost cca o 25 % a naopak klesla daňová zátěž poddaných⁵³. Reformy za vlády Josefa II. byly uspokojivé, proto nemělo smysl nějak zasahovat do fungujícího systému. Jen roku 1817 došlo zavedení všeobecného stavebního katastru dle reformy pozemkové daně a znovuzavedení domovní daně. Kolem roku 1860 činila sazba pozemkové daně 26,66 %, v průběhu následujících třiceti let byla snížena na 22,7 %.

Předmětem pozemkové daně byly všechny zemědělské pozemky a lesy. Také „úleva“ v podobě osvobození od daně v této době existovala, kdy se vztahovala na některé druhy pozemků jako náměstí, hřbitovy, stavební pozemky zdaněné domovní daní, bažiny, jezera, apod. (trvalé osvobození) nebo pozemky zasažené živelnou pohromou atd. (dočasné osvobození). Odvod měl povinnost zajistit vlastník nebo nájemce pozemku, a to každý měsíc.

Vznikem Československého státu byla vyvolána nutnost sjednotit tehdejší daňové systémy v jeden pro Čechy, Moravu, Slezsko a Podkarpatskou Rus, což se povedlo až v roce 1927 zákonem č. 76/1927 Sb. z. a n., o přímých daních, kdy nemovitosti podléhaly dani pozemkové a dani domovní. Základem daně byl výnos a sazba daně 2 %.

Zmiňovaná domovní daň byla rozšířena na daň činžovní a daň třídní. Činžovní daň se týkala pronajatých budov ve větších městech, typickým příkladem byla Praha nebo Bratislava. Důležitou skutečností byl fakt, že budova mohla být zatížena pouze jednou z daní. Sazba daně se pak pohybovala v rozmezí od 8 do 12 % z budov u daně činžovní a u daně z budov záleželo, kolik obytných místností má daná nemovitost.

Tři roky po válce nastala reforma v oblasti daní, při které byla také zavedena zemědělská daň. Ta se skládala v podstatě ze tří různých daní a to: daň z pozemků, daň z příjmů občanů ze zemědělské výroby a zemědělskou daň ze zisku. Poplatníkem byli jak fyzické osoby

⁵³ Zevrubněji Starý, M. a kolektiv. Dějiny daní a poplatků, 2009.

působící v oblasti zemědělské výroby, tak organizace⁵⁴. Sazba daně u pozemků závisela na výnosnosti půdy na jeden hektar, kdy maximální výše činila 3 000 Kč (u vodních ploch pro hospodářské účely jednotná sazba ve výši 50 Kčs) bez ohledu na intenzitu užití daných ploch, jinými slovy, ty pozemky, které byly efektivněji a lépe využity byly z pohledu daně „méně“ zatíženy. Poplatníci daně byli všichni uživatelé a předmět daně se *de facto* shodoval s předmětem daně v aktuálním zákoně o dani z nemovitých věcí (orná půda, vinice, chmelnice, ovocné sady, louky, zahrady, pastviny, dále pak rybníky s chovem ryb apod.). Rozdíly mezi dnešním zněním zákona a tehdejším zněním bezpochyby existují. Typickou odlišnost najdeme v osvobození od daně. Zatímco dnešní zákon obsahuje výčet „všelijakých“ osvobození, tehdy se osvobozovalo výjimečně a to na pevně stanovenou dobu například nově osazené sady či rekultivace zemědělských pozemků.

Zmiňovaná domovní daň se po ukončení války v zásadě nezměnila. Poplatníci daně neboli subjekty daně byli zejména fyzické osoby. Předmětem daně pak obytné budovy, provozní budovy (př. obchod) a budovy pro rekreaci s výměrou nad 8 m². Velikost daně závisela na *typu vyměření*. Rodinné domy, chaty a garáže se zdaňovaly dle rozlohy zastavěné plochy v m² a sazba se pohybovala od 5 – 7,50 Kč za metr čtvereční. „*Druhým způsobem stanovení daně bylo zdaňování budov podle nájemného a ceny užívání. Cena užívání budovy se stanovila jako nájemné, kterého by se dosáhlo pronájmem budovy*“⁵⁵. Daňová sazba se zohledňovala dle výše základu daně (do 6 000 Kč činila sazba 45 % a nad 6 000 Kč 50 % základu), přičemž bylo možno použít odčitatelných položek z ceny užívání nebo nájmu např. při úhradě za dodávky vody nebo odvoz odpadu.

Od konce války až do roku 1993 zůstal smysl zdanění majetku zachován. Potřebu změnit systém zdanění, tak jak ho známe dosud, nastal k 1. 1. 1993 zákonem o dani z nemovitostí (od roku 2014 zákon č. 338/1992 Sb., dani z nemovitých věcí).

⁵⁴ Podle Radvan, M. Zdanění majetku v Evropě, 2007.

⁵⁵ Detailněji Radvan, M. Zdanění majetku v Evropě, 2007, str. 26

3.2 Daň z nemovitých věcí

Cílem této části kapitoly je seznámení se základními pojmy oblasti daně z nemovitých věcí s důrazem na význam konstrukčních prvků této daně. Součástí teoretické části je rovněž pohled na některé vybrané aspekty daně v Evropě, resp. členských státech Evropské unie.

3.2.1 Současný pohled na daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí se v České republice zahrnuje do daní přímých, kdy spolu s daní silniční a daní z nabytí nemovitých věcí spadá do daní majetkových (viz příloha č. 2: Daňová soustava České republiky). Podíl majetkových daní na příjmech rozpočtu, nejen v České republice, ale i v ostatních členských státech Evropské unie, je poměrně nízký. Tento fakt je zejména dán argumentem dvojího zdanění nemovitých věcí. Právní úprava této daně je zakotvena v zákoně č. 383/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí (dále jen „ZoDNV“). Zákon je rovněž doplněn o řadu zpřesnění a novel.

Výslednou daňovou povinnost, kterou odvede poplatník místně příslušnému finančnímu úřadu (pod dozorem Ministerstva financí), získá zpátky obec, ve které se zdaňovaná nemovitá věc nachází, to znamená, že správu daně vykonávají finanční úřady dle místní příslušnosti obcí. Předepsaná úprava je poměrně nelogická a neexistuje důvod pro to, aby správu daně neprováděly obce samotné. Snad jen argument z důvodu existence daně z převodu nemovitých věcí, které se také nemovitých věcí týkají včetně následného zdanění. Při tomto řešení, resp. ponechání pravomoci správy na obcích, může obec snadněji kontrolovat svůj daňový příjem, efektivněji a hlavně rychleji rozhodovat, jak dané finanční prostředky využije (distancování se od finančního úřadu, který „zdržuje“ převod prostředků), rovněž je třeba mít na paměti, že obec v tomto případě dokáže snadněji odhalit a zabránit případným daňovým únikům.

Schéma č. 3.1: Rozpočtové určení daně z nemovitých věcí



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty ze zákona o rozpočtovém určení daní⁵⁷

⁵⁶ Výnos daně z nemovitých věcí, příjemcem je ta obec, ve které se nemovitá věc nachází.

⁵⁷ Zákon č. 295/2012 Sb. o rozpočtovém určení daní a 500/2012 Sb., kterým se nahrazuje znění zákona 243/2000 Sb., s datem účinnosti od 1. 1. 2016.

Podíváme-li se do ostatních členských zemí Evropské unie, zjistíme, že daňový příjem vstupuje na úroveň místní, tak jak tomu je v České republice. Následující tabulka č. 3.1 zobrazuje stručný přehled o rozpočtovém určení daně z nemovitých věcí ve vybraných státech Evropské unie.

Tabulka č. 3.1: Rozpočtové určení daně z nemovitých věcí ve vybraných státech EU

Název státu	Rozpočtové určení	Název státu	Rozpočtové určení
Bulharsko	Státní rozpočet, místní rozpočty	Maďarsko	Místní rozpočty
Česká republika	Místní rozpočty	Německo	Místní rozpočty
Dánsko	Místní rozpočty	Nizozemsko	Místní rozpočty
Estonsko	Státní rozpočet, místní rozpočty	Polsko	Místní rozpočty
Finsko	Místní rozpočty	Portugalsko	Místní rozpočty
Francie	Státní rozpočet, místní rozpočty	Rakousko	Místní rozpočty, federální rozpočet zemské rozpočty
Chorvatsko	Státní rozpočet	Švédsko	Státní rozpočet
Irsko	Státní rozpočet, místní rozpočty	Rumunsko	Místní rozpočty
Itálie	Místní rozpočty	Řecko	Státní rozpočet
Kypr	Státní rozpočet	Slovensko	Místní rozpočty
Litva	Místní rozpočty	Slovinsko	Místní rozpočty
Lotyšsko	Regionální rozpočty, místní rozpočty	Spojené království	Státní rozpočet, místní rozpočty
Lucembursko	Místní rozpočty	Španělsko	Místní rozpočty

Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z Un-habitat, Zdanění majetku v Evropě⁵⁸

Všechny státy Evropské unie mají přinejmenším alespoň jednu majetkovou daň. Většina států pak hned několik. Státy jsou seřazeny abecedně podle českého jazyka. V převážně zahraničních literaturách a statistikách se na druhou stranu setkáváme s řazením zemí dle jejich oficiálního názvu. Některé členské země zde nebyly vybrány z důvodu distancování se od daně z nemovitých věcí. Těmito státy jsou Malta a Belgie. Ačkoliv jejich ostatní majetkové daně alespoň malou částí podílejí obecně na hodnotě celkových majetkových daní a tím i na HDP (v případě Malty 1,0 % podílu na HDP; v případě Belgie 3,3 % podílu na HDP), daní z nemovitých věcí nedávají tyto zásadní význam ve svých daňových soustavách (o podílech majetkových daní a daně z nemovitých věcí v následující tabulce)⁵⁹.

⁵⁸ Blíže The Global Urban Economic Dialogue Series – Property Tax Regimes in Europe. Nairobi. 2013. s. 7-8. K tomu dále Radvan, M. Zdanění majetku v Evropě, 2007.

⁵⁹ Podle Eurostat Statistical Book - Taxation trends in the European Union. 2014. Luxembourg, s. 58 a 118.

V přehledu můžeme také vidět, že daň z nemovitých věcí má u většiny zemí zásadní postavení v místních rozpočtech a v centrálních (státních) naopak nemá význam žádný. To ovšem neznamena, že neexistuje propojení mezi státním (centrálním) a místními rozpočty daných municipalit. V České republice se daňové příjmy z nemovitých věcí nejprve soustřeďují na „vyšší“ úroveň, kde se prostřednictvím finančních úřadů přerozdělují do jednotlivých obcí (obdobně jako na Slovensku, kde rovněž příjem daně z nemovitých věcí včetně správy vykonávají obce, na jejich území se nemovitá věc nachází). Což je dosti nešťastné, zvláště, když se veškeré daňové příjmy co poplatník odvede, vrátí zpátky do obce, ve které poplatník daní nemovitou věc⁶⁰.

Obce mají lepší přehled o hospodaření s touto daní a dále pak možnost vykonávat kontrolu nad správou včetně zabránění případných daňových úniků (pokud vezmeme v úvahu posílení místních rozpočtu touto daní).

Obecně bychom mohli napsat, že „... v téměř každé evropské zemi mohou obce jakožto jednotky územní samosprávy určitým způsobem zasahovat do konstrukce daně z nemovitostí“⁶¹. Jinými slovy, některé země Evropské unie mohou zasahovat do velikosti daňového odvodu skrze úprav sazeb (ve státech jako je Slovensko, Estonsko, Litva, Francie, Rakousko, apod.) nebo prostřednictvím ovlivnění vypočtené daně prostřednictvím koeficientů (typickým příkladem Česká republika). Z tohoto pohledu je zřejmé, že zatím neexistuje a nelze ani spoléhat na budoucí jednotnou harmonizaci této daně, právě z důvodu rozličnosti pohledu na věc.

V úvodu bylo zmíněno, že některé státy Evropské unie mají více než jednu majetkovou daň (silniční daň, dědickou, darovací daň, daň z převodu nemovitých věcí, apod.) a každá členská země má různé podíly na HDP. Abychom se vyhnuli problémům v souvislosti s pohybem měnových kurzů, pro porovnání daní (majetkové daně nebo jiná daň) mezi státy používáme k těmto účelům v zásadě dva indikátory: *procentuální podíl daně na HDP* a *procentuální podíl daně na vládních příjmech*. Následující tabulka č. 3.2 představuje procentuální podíl daně z nemovitých věcí a majetkových daní na HDP v členských zemích Evropské unie.

⁶⁰ Není důvod pro to, aby daňové příjmy byly odvedeny finančnímu úřadu a ten znova tyto příjmy rozdělil mezi obce, ve kterých se daná nemovitá věc nachází (možná úvaha o dani z nabytí nemovitých věcí).

⁶¹ Podle Radvan, M. Zdanění majetku v Evropě, 2007.

Tabulka č. 3.2: Podíl daně z nemovitostí na HDP a podíl daně z nemovitostí na celkovém zdanění v členských státech EU včetně Chorvatska za rok 2012 v %

Země	Podíl daně z nemovitostí na HDP	Podíl daně z nemovitostí na celkovém zdanění	Země	Podíl daně z nemovitostí na HDP	Podíl daně z nemovitostí na celkovém zdanění
Bulharsko	0,3	1,1	Maďarsko	0,4	1,0
Česká republika	0,2	0,7	Německo	0,5	1,2
Dánsko	2,1	4,3	Nizozemsko	0,7	1,7
Estonsko	0,3	1,0	Polsko	1,2	3,8
Finsko	0,7	1,5	Portugalsko	0,7	2,3
Francie	2,4	5,3	Rakousko	0,2	0,5
Chorvatsko	0,0	0,0	Rumunsko	0,6	2,3
Irsko	0,9	3,1	Řecko	1,4	4,2
Itálie	1,6	3,6	Slovensko	0,4	1,5
Kypr	0,5	1,5	Slovinsko	0,5	1,4
Litva	0,3	1,0	Spojené království	3,4	9,5
Lotyšsko	0,8	3,0	Španělsko	1,2	3,6
Lucembursko	0,1	0,2	Švédsko	0,8	1,8

Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z Eurostat⁶²

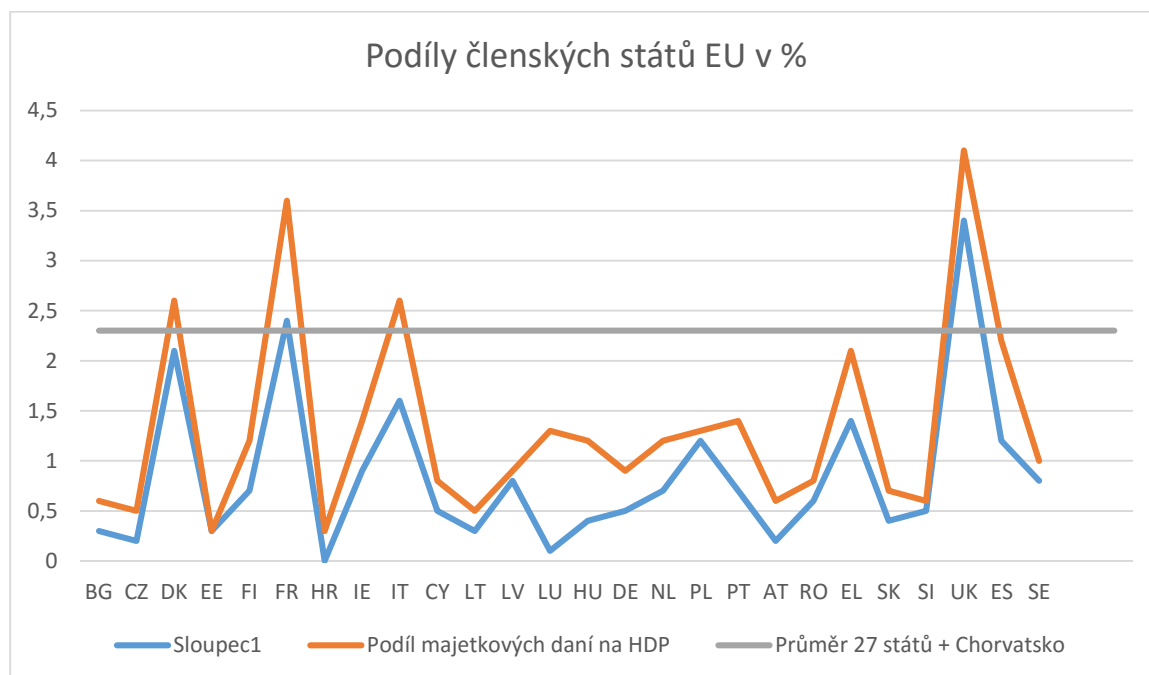
Na základě zkoumaných dat je zřejmé, že téměř pro polovinu zemí nejsou daně z nemovitých věcí „podstatné“ v centrální, místních či regionálních rozpočtech. Nicméně na obecné rovině můžeme konstatovat, že tento typ daně může být významný z hlediska fiskální decentralizace, kdy se daň stává zdrojem daných municipalit. Nejvyšší podíly jsou orientovány na západ, tradičně ve Velké Británii, jde o 9,5 % z celkového zdanění země tj. cca 65 128 mil. € jakožto daňový příjem pro státní a místní rozpočet, a ve Francii, tj. 5,3 % z celkového zdanění neboli zhruba 48 407 mil. €. Nejmenší důraz této dani dávají Chorvatsko, Rakousko, apod. Ani Česká republika se nemůže chlubit dominantním podílem (ani ne 1 % z celkového zdanění), cca 379 mil. € (v přepočtu na českou korunu, přes 10 mld. Kč pro místní rozpočty)⁶³. Vývoj podílů na HDP zobrazuje přehledný graf⁶⁴.

⁶² Detailněji Eurostat Statistical Book - Taxation trends in the European Union. 2014. Luxembourg, s. 251-252.

⁶³ Podle Eurostat Statistical Book - Taxation trends in the European Union. 2014. Luxembourg, s. 251-252.

⁶⁴ Dva státy EU, Belgie a Malta, nemají zavedenou daň z nemovitých věcí.

Graf č. 3.1: Podíly daně z nemovitostí a majetkových daní členských států na HDP v % včetně průměru 27 států + Chorvatsko za rok 2012



Zdroj: Vlastní zpracování, údaje převzaty z Eurostat⁶⁵

Z grafu je na první pohled patrné, že minimum členských států EU považuje majetkové daně včetně daně z nemovitých věcí za podstatnou ve svých daňových příjmech. Vedoucí postavení ve výběru jak obecně majetkových daní tak daně z nemovitých věcí má Francie a Velká Británie. Oba tyto státy svými podíly majetkových daní na HDP převyšují téměř jednou tak průměr (2,3 %) všech členských států Evropské unie (3,6 % Francie; 4,1 % Velká Británie). Hluboko pod evropským průměrem zaostává tradičně Chorvatsko. Tento značný propad je dán distancováním se od výběru daně z nemovitých věcí a ostatní majetkové daně mají obdobně téměř nulový podíl (0,3 %). Na úrovni průměru členských států (2,3 %) stojí Německo, Itálie nebo Dánsko. Česká republika si drží svůj podíl na HDP ve velikosti 0,5%, který je stejný již od roku 2000 dle statistiky EUROSTAT. Lze konstatovat, že velikost výběru daně se v České republice do budoucna nezmění, zvláště při stávajícím systému výběru daně z nemovitých věcí. Modernější způsob výběru (ad valorem) může přispět k novému pohledu na výběr a správu daně z nemovitých věcí.

V České republice zákon neumožňuje obcím, aby si rozhodly, zda daň z nemovitých věcí ve svém katastrálním území aplikují nebo neaplikují, potom daň je stanovena výhradně

zákonem. Obce mají pouze pravomoc v oblasti rozhodování o zavedení místního koeficientu popř. obecního koeficientu nebo případném osvobození. To ale není optimální z hlediska výnosnosti této daně.

Popularita majetkových daní stále klesá na úkor jiných výnosnějších daní, jako je např. daň z přidané hodnoty popř. daně z příjmů. V minulosti měly majetkové daně daleko vyšší význam z hlediska daňových příjmů než je tomu dnes.

Následující přehled v tabulce č. 3.3 naznačuje porovnání majetkových daní a ostatních daní z hlediska inkasa v ČR za roky 2009 až 2014.

Tabulka č. 3.3: Vývoj inkasa uvedených daní v ČR v letech 2009 – 2014 (v mil. Kč)

Daň	Rok					
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Z nemovitých věcí	6 361	8 747	8 568	9 541	9 847	9 910
DPFO ze závislé činnosti	111 042	111 842	119 373	119 787	126 134	130 867
DPFO – podnikatelé	5 565	7 987	2 939	3 261	2 680	1 128
Silniční	4 795	5 100	5 187	5 206	5 273	5 539
DPPO	110 543	114 746	109 312	120 461	113 052	123 179
DPH	253 612	269 547	275 394	278 231	308 462	322 662
Celkem	491 918	517 969	520 773	536 487	565 448	593 285

Zdroj: vlastní zpracování – údaje převzaty z FS⁶⁶

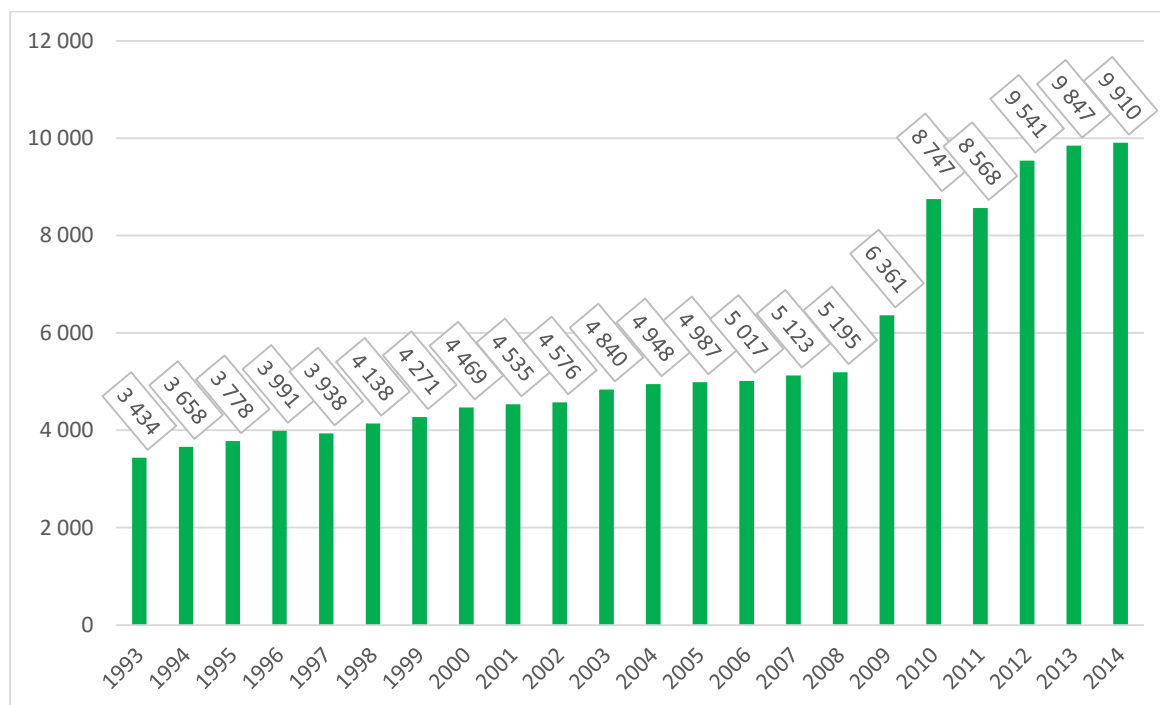
Z výchozí tabulky je zřetelné, že vývoj inkasa majetkových daní v České republice tvoří nejnížší podíl na celkovém inkasu na rozdíl od ostatních daní, byť byla v roce 2008 zavedena možnost použití místního koeficientu, který v konečném výsledku inkaso daně z nemovitých věcí několikanásobně navyšuje (záleží na velikosti koeficientu). Výraznější nárůst zaznamenáváme až od roku 2010 (rozdíl oproti předešlému roku cca o 2 mld. Kč).

⁶⁵ Dle Eurostat Statistical Book - Taxation trends in the European Union. 2014. Luxembourg, s. 249 a 251-252.

⁶⁶ Podle http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-udaje-z-vyberu-dani/Inkasa_dani_1993-2014.xls.

V letech 1997 – 2008 se inkaso daně z nemovitých věcí téměř nemění (v rozmezí od 5 – 6 mld. Kč.). Uvedený vývoj výše můžeme převést do grafu č. 3.2 od roku 1993 do roku 2014.

Graf č. 3.2: Vývoj daně z nemovitostí/nemovitých věcí v letech 1993 – 2014



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z FS⁶⁷

Změny v roce 2014 se nejen dotkly výše zmiňovaného zákona o dani z nemovitostí (od roku 2014 z nemovitých věcí), ale zejména NOZ. Stavba je považována jako součást pozemku. Touto větou je myšleno, že NOZ se vrátil k superficiální zásadě, podle kterého stavby a další konstrukce pevně spojené s pozemkem nejsou samostatnými věcmi, nýbrž tvoří jeden celek, tak jako před rokem 1950, kdy nebyla možnost rozdílného vlastnictví u pozemku a stavby na něm stojící.

Úprava daně z nemovitých věcí v České republice v roce 2016 je obsažena v zákoně č. 23/2015 Sb. o dani z nemovitých věcí, kterým se nahrazuje znění zákona č. 338/1992 Sb., a dále jak bylo zmíněno výše doplňující právní předpisy a novely. Základními „stavebními“ prvky této daně jsou:

⁶⁷ Dle http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-udaje-z-vyberu-dani/Inkasa_dani_1993-2014.xls.

- a) daň z pozemků,
- b) daň ze staveb a jednotek, kde pojem „jednotka“ vychází z právní úpravy nového občanského zákoníku.

3.2.2 Obec a obecně závazné vyhlášky

S účinností k 1. 1. 2016 dochází ke změnám některých pasáží ZoDNV. V drtivé většině se jedná o zpřesnění a doplnění stávajících pojmů. Tyto „kosmetické“ úpravy stanovuje novela č. 23/2015 Sb. o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů. Faktem ale zůstává, že obce mohou na základě svého rozhodnutí v konečném výsledku ovlivnit daň o více než 500 %, což pro dané municipality může znamenat přísun významných finančních prostředků, resp. daňových příjmů do svého obecního rozpočtu.

Podíváme-li se do ostatních zemí Evropské unie, zjistíme, že tyto země mají daleko razantnější pravomoci při úpravách základů daně nebo sazeb daně. Pravdou je, že nelze porovnávat země, jejichž nemovitosti jsou zdaňovány na základě metody *ad valorem* (většina států EU), se zeměmi jejichž základ daně se odvíjí od jednotkového způsobu (např. Česká republika, Slovensko, Rumunsko)⁶⁸.

Jakékoliv úpravy daně, ve smyslu násobení základní sazby nebo dokonce násobení daňové povinnosti, může obec provádět na základě obecně závazné vyhlášky, která musí být včas nabyta. Včasné nabytí znamená, že vyhláška nabyde platnosti nejpozději do 1. října předchozího zdaňovacího období a účinnosti nejpozději do 1. ledna zdaňovacího období⁶⁹. Obec tímto rozhodnutím musí informovat správce daně nejpozději do 5 dní ode dne nabytí platnosti vyhlášky⁷⁰. Koeficienty, které věnují pozornost vyhláškám, jsou: místní koeficient a koeficient obecní.

Zákonem stanovený *koeficient polohové renty* (týká se vyhlášky jen z části, a to z důvodu zvýšení nebo snížení její hodnoty) a *obecní koeficient* na jednu stranu mají co dočinění s ovlivněním sazby daně, ale vzájemně spolu nesouvisí, protože každý závisí na jiném typu nemovité věci. Koeficient polohová renta je užitý pro nemovitosti typu: stavební pozemek, budovy obytného domu + příslušenství k budovám obytných domů a ostatní jednotky popř. zvýšené u zdanitelné stavby. Pro jak „velikou“ obec (z hlediska populace) bude koeficient polohové renty použitý, zobrazuje následující tabulka.

⁶⁸ O jednotkovém způsobu a metodě *ad valorem* v následujícím textu.

⁶⁹ Detailněji Zákon o dani z nemovitých věcí.

⁷⁰ Na základě novely bylo zrušeno slovo „příslušnému“ správci daně a dále do pěti „kalendářních“ dnů.

Tabulka č. 3.4: Koeficienty polohové renty

Počet obyvatel obce	Koeficient
$\leq 1\,000$	1,0
$> 1\,000 \leq 6\,000$	1,4
$> 6\,000 \leq 10\,000$	1,6
$> 10\,000 \leq 25\,000$	2,0
$> 25\,000 \leq 50\,000$	2,5
$> 50\,000$ + Františkovy Lázně, Luhačovice, Mariánské Lázně, Poděbrady	3,5
Praha	4,5

Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty ze zákona⁷¹

Obecní koeficient obec může zavést (na základě vyhlášky) ve velikosti 1,5, a to pro nemovité věci typu: budovy pro rodinnou rekreaci + příslušenství, garáže, zdanitelných staveb a jednotek pro podnikání a zdanitelných staveb, jejichž základní sazba je zvýšená, nikoliv pro kategorii pozemků. Posledním zmiňovaným koeficientem je koeficient místní, na základě kterého je možnost od roku 2008 navýšit výslednou daňovou povinnost dvakrát, třikrát, čtyřikrát nebo dokonce pětkrát. Koeficientem se násobí, jak již bylo řečeno, poplatníková povinnost za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo jednotek s výjimkou orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů.

V neposlední řadě mohou obce využít osvobození v případech odůvodněných případů, např. živelných pohrom na základě obecně závazné vyhlášky. Nemovité věci může obec na svém území osvobodit zcela nebo částečně na dobu maximálně 5 let, s tím, že od 1. 1. 2016 poplatník nemá povinnost podat daňové přiznání. Při využití této pravomoci dává obec podnět směrem k poplatníkům, aby se neodstěhovali z obce, resp. využili získané finanční prostředky např. k uvedení nemovité věci do původního stavu. Jak bylo uvedeno výše, osvobození se vztahuje maximálně na dobu 5 let, např. v roce 2013 dojde k živelné pohromě na území obce a pokud obec stihne vydat obecně závaznou vyhlášku s účinností do 31. března roku následujícího, potom se osvobození vztahuje na rok 2013 a další nanejvýše 4 roky, tj. do roku 2017 včetně. V konečném výsledku bude toto osvobození od daně pouze zanedbatelného rozsahu, které lidem při řešení vzniklé situace v zásadě *nepomůže*⁷². Bylo by na místě

⁷¹ Detailněji Zákon o dani z nemovitých věcí.

⁷² Toto osvobození má spíše symbolický charakter.

zamyslet se nad tím, zda není lepší prosazovat, zavádět a zdokonalovat jiné alternativy pomoci typu dotace v rámci programu *Podpora bydlení při živelné pohromě*⁷³.

3.2.3 Poplatník daně (subjekt daně)

V České republice existují tři skupiny lidí mající rozdílný názor na daň z nemovitých věcí jako takovou. První skupina razantně odmítá význam daně z důvodu „dvojiho“ zdanění. Do jisté míry se přikláníme k těmto názorům, protože ať si to připustíme nebo ne, nemovité věci již byly minimálně jednou zdaněny např. při výstavbě nového obytného domu, garáže apod.⁷⁴ Dalším argumentem těchto skupin je, že správa této daně „stojí“ více než celkový objem daňových příjmů, které navýší rozpočet obce na základě zdanění nemovitého majetku. Na druhou stranu je zde otázka, zda tento argument je podložený reálnými čísly. Druhá skupina podporuje významnost této daně, protože uhrazená částka přispívá k ochraně vlastnictví, budování infrastruktury a v konečném výsledku také zvyšuje hodnotu nemovité věci na trhu⁷⁵. A konečně třetí skupina, kdy jim zavedená daň není na obtíž a zaplatí ji, protože jim povinnost zaplatit daň prostě ukládá zákon.

V České republice a ostatních Evropských zemích platí, že je *poplatníkem daně* vlastník pozemků, staveb či jednotek, popř. uživatel v případě, že vlastník pozemku není znám⁷⁶. Dle § 3 ZoDNV existují i jiné alternativy vymezení poplatníka. Jde-li zejména o pozemky ve vlastnictví státu nebo nájemce či pachtýře (obdobně v § 8 pro stavby a jednotky). Nová úprava zákona zpravidla zachovává současnou právní úpravu, přičemž změna poplatníka byla provedena na základě návaznosti na nový občanský zákoník a zavedla pojmy jako je např. pacht jakožto „speciální pojem“. Pro účely zákona se pachtém rozumí přenechání věci k užití jinému, kdy jeho předmětem je nejen právo předmět pachtu užívat, ale taky požívat.⁷⁷ Vlastníkem nemovité věci je osoba, která je zapsána v katastru nemovitostí a daň je vyměřena podle stavu k 1. 1. příslušného zdaňovacího období⁷⁸. Nově s účinností

⁷³ Dotace se týkají pomoci při živelné pohromě z roku 2013, kdy možnost podat žádost o tuto pomoc končí 24. 7. 2015. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Statni-pomoc-po-zivelni-nebo-jine-pohrome>.

⁷⁴ Odvody v podobě DPH, které se týkají plateb dělníkům za provedené zednické práce atd.

⁷⁵ Pokud vezmeme v úvahu situaci, kdy v obci není veřejné osvětlení, není zajištěn přístup k nemovitém věcem apod. (takové obce bezpochyby v České republice existují), jejich hodnota na trhu je značně odlišná, bojím se říct téměř nulová, na rozdíl od nemovitých věcí, kde tyto aspekty jsou.

⁷⁶ Taková situace se děje zřídkakdy, ale zákon tuto alternativu připouští.

⁷⁷ Úpravu pachtu nalezneme zejména v NOZ, popř. ČSU 11 – Operace s podnikem (účetní hledisko pachtu obchodního závodu).

⁷⁸ Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok dle zákona o dani z nemovitých věcí.

od 1. 1. 2016 je stanovena lhůta pro podání daňového přiznání v souvislosti s přechodem vlastnického práva u nemovité věci prodané v rámci dražby. Pokud vlastnické právo nepřešlo nanejvýš do 31. 12., je poplatník povinen podat daňové přiznání a to nejpozději do třech měsíců následujících po měsíci, v němž byly splněny podmínky pro převod vlastnického práva nabytého v rámci dražby, anebo bylo vydáno vydražiteli potvrzení o nabytí vlastnického práva k vydražené nemovité věci ve veřejné dražbě. Zákon pamatuje také na tzv. solidární zvýšení daně. V případě, že k dané nemovité věci náleží právo více jak jednomu poplatníkovi, resp. vlastníkovi, mají povinnost zaplatit daň společně a nerozdílně, kdy za společného zástupce je považován ten poplatník, který podá jako první daňové přiznání anebo si poplatníci mezi sebou určí společného zmocněnce⁷⁹.

Podíváme-li se do odborné literatury, popř. zákona o dani z příjmů zabývající se problematikou přeměn obchodních korporací, najdeme zde informaci, že nástupnická, resp. zanikající obchodní společnost musí podat daňové přiznání a daň zaplatit, bez ohledu na to, kdy je stanovený rozhodný den přeměny, délka účetního období nebo zápis do obchodního rejstříku.

3.2.4 Předmět daně

Rozdělní daně z nemovitých věcí bylo zmiňováno v úvodu, kdy zákon vymezuje daň z nemovitých věcí na dvě, resp. tři různé daně (daň z pozemků; daň ze staveb a jednotek). Daň ze staveb lze dále rozdělit na další dvě daně (z budov a inženýrské stavby). Stavbou se rozumí zdanitelná stavba, resp. budova podle katastrálního zákona a inženýrská stavba dle přílohy k tomuto zákonu.

Pokud jde o zahraniční literaturu, ta rozlišuje nemovité věci (immovable property) na dvě kategorie: real property a real estate, ale obvykle jsou tyto dvě kategorie považovány jako synonyma.

Real estate je jednoduše jakýsi „kus země“ a každé další přirozené (stromy, ložiska ropy, apod.) nebo uměle vytvořené vylepšení (chodníky, ploty, budovy, atd.), co jsou k této zemi přidány nebo připevněny. *Real property* jsou typy nemovitých věcí, ke kterým náleží

⁷⁹ Pokud jsou v katastru nemovitostí vymezeny podíly, pak může každý spoluvlastník podat daňové přiznání na daňovou povinnost ve velikosti jeho podílu. Jestliže nepodá přiznání nikdo, neurčí si zmocněnce a ani v případě výzvy ze strany správce daně, pak správce daně vyměří daň z moci úřední ve velikosti podílů.

především práva, majetkové podíly a veškeré výhody spojené s nemovitými věcmi (real estate), jakožto fyzického kusu země a všech staveb spojené s touto zemí⁸⁰.

Z této „definice“ je bezpochyby jasné, že i Česká republika se vrátila ke konceptu *superficies solo cedit* (*superficiální zásada*), resp. římskoprávní zásadě, kdy nemovitými věcmi jsou především pozemky a stavba a vše co je pevně spojeno s pozemkem je taktéž jeho součástí. Po roce 1950 bylo běžné, aby pozemek, na kterém stojí stavba vlastnil jiný vlastník. V současnosti je nezbytné jedno vlastnictví jak ke stavbě, tak k pozemku⁸¹. Podle Adámkové je bezpochyby jasné, že problematické vztahy NOZ nevyřeší: „... pro bezproblémový přechod na novou právní úpravu hrají roli tzv. přechodná ustanovení, kdy např. za účelem sladění vlastnictví k pozemku a stavbě na něm zřízené zřizuje zákon vlastníkům pozemku i stavby navzájem zákonné předkupní právo“⁸².

Pro správné určení sazby a základu daně je nezbytné definovat předmět daně. V českých právních předpisech má na ustanovení *pozemku* vliv i zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Ten rozděluje pozemky na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy. Téměř shodnou úpravu najdeme i v zákoně o dani z nemovitých věcí, až na nepatrné rozdíly, např. lesními pozemky má zákon o dani z nemovitých věcí namysli pozemky hospodářských lesů a pro podnikatelské účely.

Nedílnou součástí zákona jsou stavební pozemky, které přestanou být stavební v okamžiku vydání kolaudačního rozhodnutí, a stavba bude spadat pod daň ze staveb⁸³.

⁸⁰ Dle The Global Urban Economic Dialogue Series – Property Tax Regimes in Europe. Nairobi. 2013. s. 1.

⁸¹ Římskoprávní zásada *superficies solo cedit* byla užita do roku 1950 a znova s příchodem NOZ.

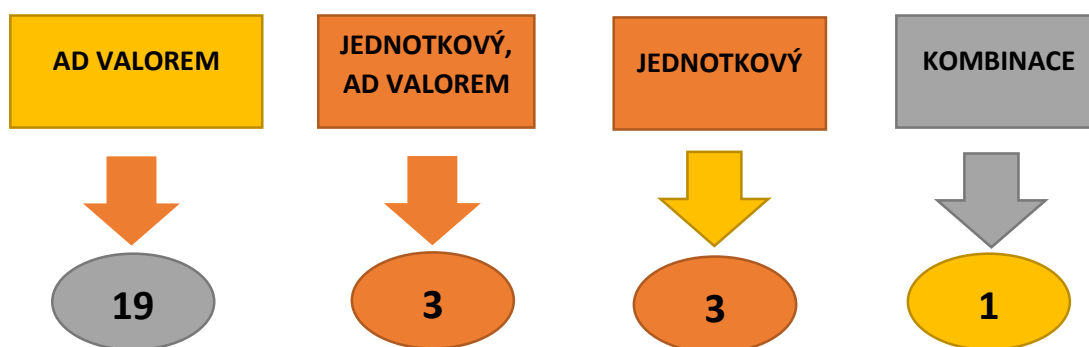
⁸² Podle Adámková, 2010, str. 15.

⁸³ Pro daňové účely vymezení pojmu „stavební pozemek“ nalezneme v zákoně o dani z nemovitých věcí.

3.2.5 Základ daně

Pro úspěšný výpočet daně z nemovitých věcí musíme dodržovat určité zásady a předpoklady. Prvním předpokladem pro zdárné vypočtení daně je určit ty pozemky, resp. stavby a jednoty, které jsou předmětem daně a naopak vyloučit ty, co nesplňují povahu pozemku, resp. stavby a jednotky nebo jsou od daně zcela osvobozeny. Pokud jsme splnili první předpoklad, může přejít ke stavení základu daně. Jak bylo zmíněno výše, v Evropské unii existují dva základní (a kombinovaný) možné způsoby stanovení základu, a to: způsob *jednotkový* anebo modernější *ad valorem*. V Evropské unii v drtivě většině převládá zdanění *ad valorem*, což především zahraniční literatura označuje za modernější, složitější a hlavně spravedlivější způsob určení základu daně:

Schéma č. 3.2: Základ daně u nemovitých věcí v Evropské unii



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z Radvan, M. Zdanění majetku v Evropě⁸⁴

Metoda *ad valorem* vychází z tržní hodnoty nemovité věci, což více reflektuje spravedlnost zdanění, ale na druhou stranu je tento systém daleko více náročný zejména na přípravu a možný přechod na tuto úpravu z jednotkového systému. Pro určení hodnoty nemovité věci se může využít hromadné nebo fyzické ocenění, které je časově velmi náročné a zpravidla nemožné, protože tento způsob vyžaduje individuální pohled na každou nemovitost (netýká se nemovitostí typu výrobních hal, sportovišť apod., kde z povahy věci musí být fyzické ocenění). Častěji je využíváno cesty hromadného ocenění, kdy se ocení větší množství podobných nemovitostí v daném místě a v daném čase⁸⁵. Tuto možnou cestu zdanění využívá většina států Evropské unie, jako Dánsko, Estonsko, Německo apod. Některé prvky zdanění *ad valorem* můžeme najít i české daňové úpravě. Jedná se především o pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů, kde bezpochyby

⁸⁴ Belgie a Malta nemá daň z nemovitých věcí.

vycházíme z výměry v m², ale tato výměra je posléze násobena koeficientem, resp. bonitou půdy dle vyhlášky Ministerstva zemědělství pro jednotlivé katastrální území České republiky⁸⁶. Specifickou kategorií pozemkou jsou hospodářské lesy a rybníky s intenzivním chovem ryb, kde můžeme vycházet z oceňovacích předpisů popř. využít fiktivní ceny 3,80 násobené skutečnou výměrou. Ostatní druhy pozemků, staveb a jednotek zastřešuje jednotkovým způsobem (vychází ze skutečné výměry v m²). Podle Radvana „... již v letech 2001 a 2003 byly připraveny dva návrhy nového zákona o dani z nemovitostí, které uvažovaly o zdanění nemovitostí na základě jejich hodnoty; ani jeden z nich nebyl schválen“⁸⁷. Je tomu více než 10 let a Česká republika stále používá „starý“, ale za to jednodušší cestu stanovení základu daně. Do budoucna je vhodné přejít na systém ad valorem, nejen z důvod modernějšího pojetí, ale hlavně z důvodu větší spravedlnosti zdanění (hodnota nemovitostí Praha/Ostrava vs zdanění nemovitostí Praha/Ostrava pro stejný typ nemovitosti a výměru). Další výhodou využití ad valorem je nízká možnost podhodnocení/nadhodnocení nemovitostí. V některých regionech se mohou stát nemovitosti lukrativnější než v jiných regionech. Tento systém má na druhou stranu své nevýhody spojené např. s přizpůsobením sazeb daně, celkově novou administrativu správu a hlavně pravidelnou aktualizaci cenových map.

3.2.6 Sazba daně

V každé zemi Evropské unie (bez ohledu na jednotkový systém či ad valorem) musí být zavedeny sazby daně, které umožňují vypočítat daňovou povinnost⁸⁸. V závislosti na tom, o jakém typu nemovité věci budeme uvažovat, použijeme *procentuální*, resp. *pevnou* sazbu daně. V zahraničních literaturách se zejména setkáváme s použitím procentuální sazby daně, méně často s pevně stanovenou částkou. Některé státy EU mají zavedenou tzv. progresivní procentuální sazbu daně, která úměrně postihuje nemovitosti v závislosti na její hodnotě. Příkladem může být Dánsko nebo Kypr, častější je použití klasické lineární procentuální sazby daně, dle tabulky č. 3.5.

⁸⁵ V rámci EU je v zásadě použito kombinace fyzického a hromadného ocenění nemovitých věcí.

⁸⁶ Detailněji Zákon o dani z nemovitých věcí. K tomu dále vyhláška č. 298/2014 Sb.

⁸⁷ Podle Radvan, 2012, str. 182.

⁸⁸ V České republice se vypočtená daň následně upravuje do výsledné daňové povinnosti zejména za pomoci místního koeficientu. Nejen v ČR ale i v dalších zemích EU je dále upravována vypočtená daňová povinnost, např. v Německu se municipální koeficient pohybuje v rozmezí 280 – 810 %.

Tabulka č. 3.5: Základ a sazba daně z nemovitých věcí v členských státech EU

Členský stát	Základ	Sazba	Členský stát	Základ	Sazba
Bulharsko	Odhadní cena	0,01-0,45%	Maďarsko	Tržní cena	Pevná (%)
Česká republika	Pevně stanovená	0,25-0,75% (1-10 Kč)	Německo	Odhadní cena	Základní sazba 0,35%
Dánsko	Odhadní cena	1,6-3,4%	Nizozemsko	Odhadní cena	Dle dané municipality
Estonsko	Odhadní	0,1-2,5%	Polsko	Pevně stanovená	Dle dané municipality
Finsko	Odhadní	0,6-1,35%	Portugalsko	Katastrální hodnota	Dle dané municipality
Francie	Katastrální hodnota	Místní úřad	Rakousko	Odhadní cena	Základní sazba 0,2%
Chorvatsko	Pevně stanovená	Dle dané municipality	Rumunsko	Odhadní cena	0,25-1,5%
Irsko	Odhadní cena	Dle dané municipality	Řecko	Odhadní cena	Dle několika koeficientů
Itálie	Katastrální hodnota	0,2-0,76%	Slovensko	Pevně stanovená	0,25% (0,033 EUR)
Kypr	Tržní cena	Progresivní	Slovinsko	Pevně stanovená	Dle několika koeficientů
Litva	Odhadní cena	0,3-3%	Spojené království	Odhadní/nájemní	Pevná sazba (různá/rok)
Lotyšsko	Katastrální hodnota	Progresivní-soukromé	Španělsko	Katastrální hodnota	0,4% (0,3%)
Lucembursko	Odhadní cena	0,7-1%	Švédsko	Odhadní cena	0,5% (1%)

Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z Radvan, EY, Daně v EU⁸⁹

Z výše uvedeného přehledu je patrné, že nejvíce zemí má zavedenou procentní sazbu v daném rozmezí (s lineární úpravou)⁹⁰. Pevně stanovenou sazbu zaznamenáváme např.

v Polsku, kde nemovité věci pro podnikatelské účely jsou postiženy 0,88 PLN/m² (v případě pozemků), 22,82 PLN/m² (pro budovy), apod.⁹¹ V některých publikacích najedeme informace také k Belgii, která nemá zavedenou daň z nemovitosti (pouze srážka z příjmů při nakládání s majetkem)⁹². Méně častou variantou je progresivní sazba daně, která roste s rostoucí hodnotou nemovité věci. Příklad progresivní sazby můžeme zaznamenat například na Kypru, kde nulová sazba daně postihuje majetek v hodnotě do 170 860 EUR. Při vyšší hodnotě majetku je uvalena progresivní sazba daně až do 854 300 EUR ve výši 0,4 %. Tento systém by měl daleko lépe reflektovat daňovou spravedlnost. Pravomoc stanovení maximální výše základní sazby je soustředěna nejčastěji na centrální úroveň a dané municipality mohou přijímat opatření k „úpravám“ vybraných sazeb.

Zmíněnou pravomoc „úpravy“ nalezneme také v České republice, kde daně municipality mohou ovlivňovat své daňové příjmy za pomoci koeficientů⁹³. S ohledem na sazbu daně můžeme konstatovat, že v českých předpisech nalezneme jak lineární sazby ve výši 0,75-0,25 % (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a rybníky s intenzivním a průmyslových chovem ryb), tak pevně stanovenou sazbu daně u ostatních pozemků, staveb a jednotek⁹⁴. Z hlediska přehlednosti jsou zmíněné sazby zaznamenány do přehledného schéma.

⁸⁹ Blíže Radvan, M. Místní daně, 2012. Dále Corss-country Review of Taxes on Wealth and Transfers of Wealth European Comission: 2014, s. 73-78. Dále pak Široký, J. Daně v Evropské unii, 2013.

⁹⁰ Lineární sazba daně je taková, kdy daň roste ve stejném poměru jako základ daně, nejčastěji za pomoci procentuální sazby (čím vyšší je základ daně, tím vyšší bude taky výsledná daň při dané sazbě)

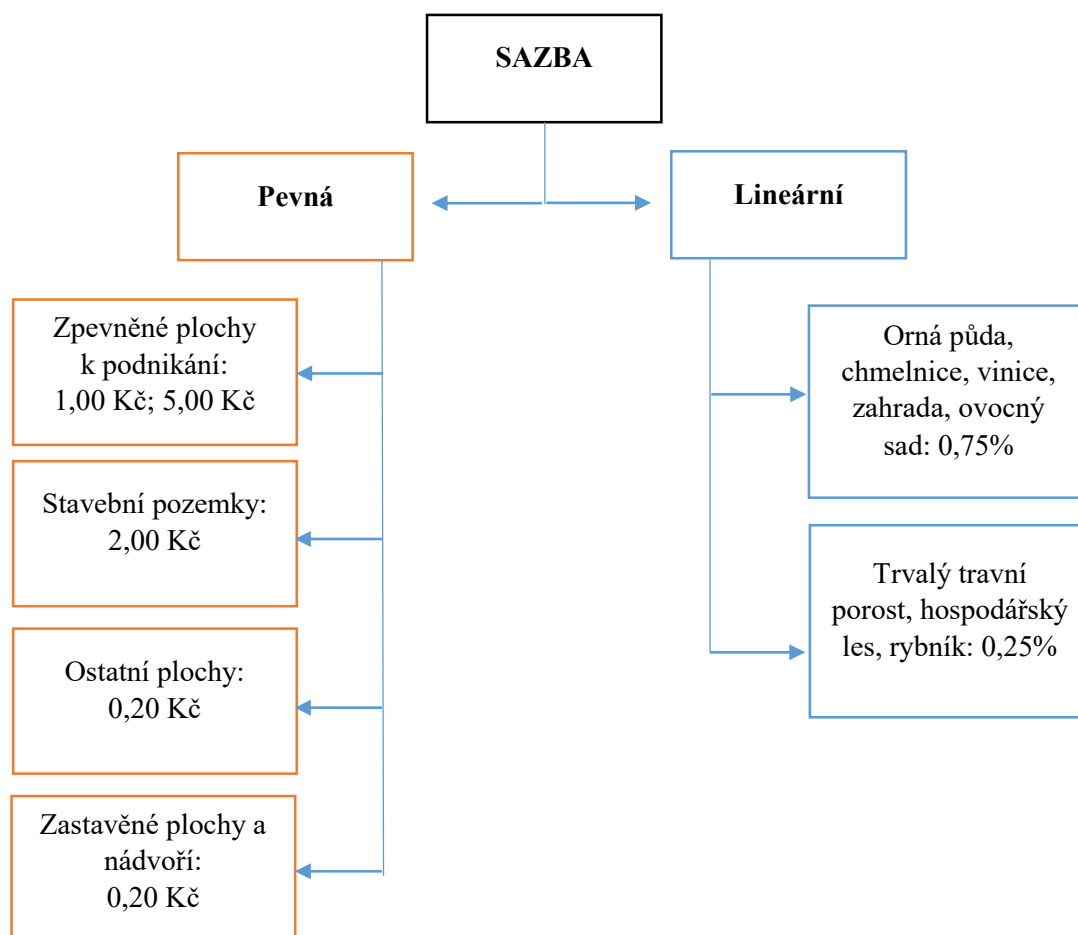
⁹¹ Pevně stanovená sazba daně je taková, která se vztahuje k dané objemové jednotce, např. sazba/m², apod.

⁹² Velikost sazby zaleží na regionu, ve kterém se daná nemovitá věc nachází.

⁹³ O možných úpravách, které mají za následek zvyšování daňových příjmů obcí, bylo zmíněno v předešlém textu.

⁹⁴ Ačkoliv u staveb a jednotek jsou zásadně pevné sazby, je zde výjimka, a to +0,75 Kč/m² za každé další nadzemní patro u staveb.

Schéma č. 3.3: Sazby pozemků pro rok 2015



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty ze zákona o dani z nemovitých věcí

Pozemky označované jako stavební mají podstatně vyšší hodnotu, než ostatní pozemky, proto zákon vymezuje koeficienty, kterými jsou násobeny základní sazby u pozemků určené pro stavební účely⁹⁵. Zákon definuje stavební pozemek jako nezastavěný pozemek určený k zastavění zdanitelnou stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení a pozemek přestane být stavební, jestliže se stavba stane předmětem daně ze staveb a jednotek nebo stavební povolení pozbude platnosti⁹⁶.

Na rozdíl od pozemků, pro stavby a jednotky zákon vymezuje pevné sazby (výjimka za každé další nadzemní patro), které znázorňuje následující tabulka.

⁹⁵ Blíže ZoDNV.

⁹⁶ Koeficienty pro zvýšení základních sazeb daní v textu výše (koeficienty polohové renty).

Tabulka č. 3.6: Základní sazby daně za m² zastavěné plochy

Stavba/jednotka	Sazba v Kč
Budova obytného domu	2
Příslušenství k budově obytného domu z výměry nad 16 m ²	2
Budova a budovy rodinného domu pro rodinnou rekreaci	6
Příslušenství k budově a budově rodinného domu pro rodinnou rekreaci s výjimkou garáže	2
Garáže	8
Zdanitelné stavby a jednotky k podnikání	2;10
Ostatní zdanitelné stavby	6
Ostatní jednotky	2

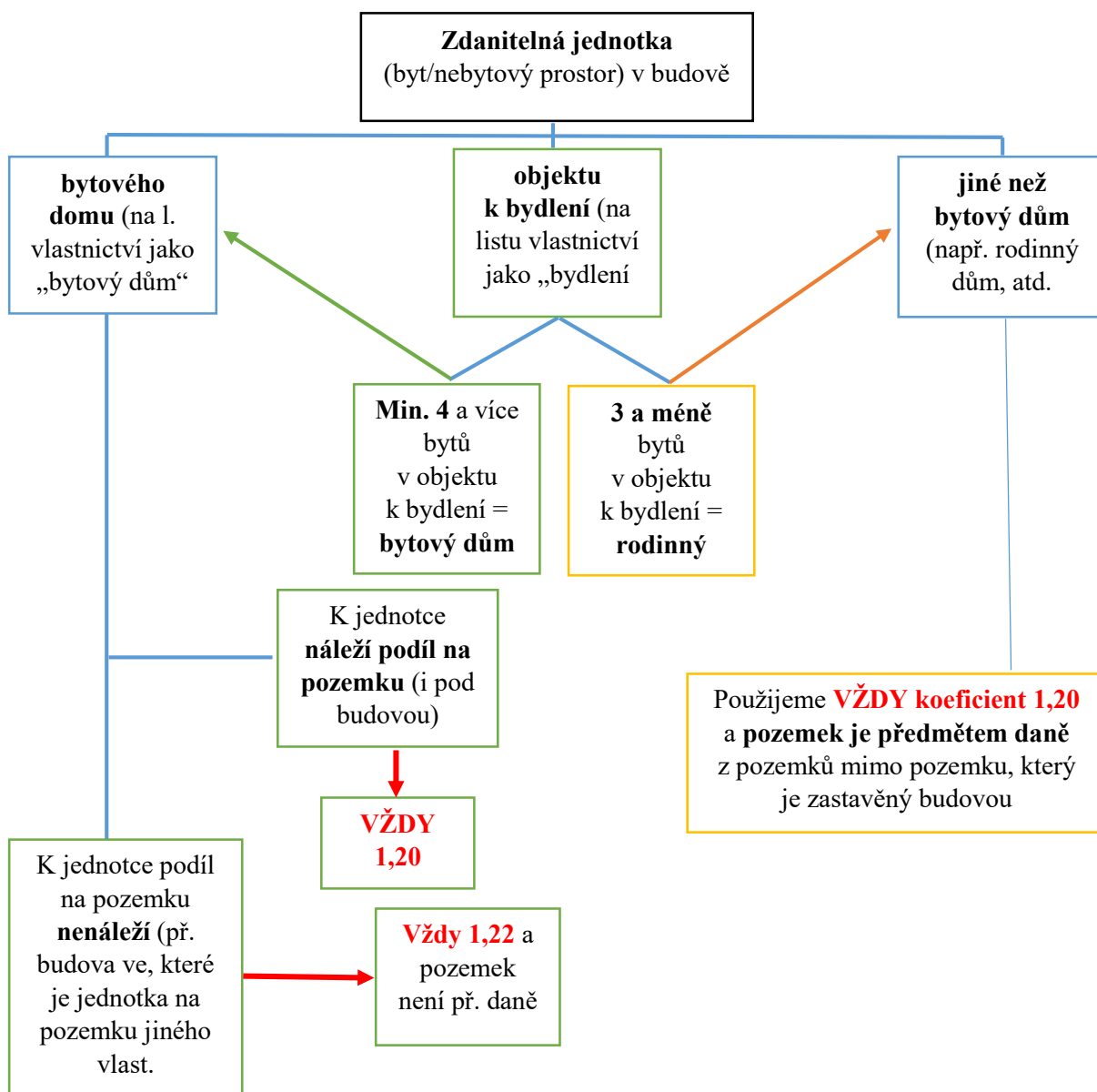
Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty ze zákona o dani nemovitých věcí

Pro snadnější orientaci v tabulce je vhodné vysvětlit některé pojmy:

- Budovou a budovou rodinného domu pro rodinnou rekreaci máme na mysli rekreační chalupu, chatu, domek sloužící k rekreaci apod. Ke zmíněným budovám náleží tzv. příslušenství. O příslušenství hovoříme v souvislosti s kůlnou, stodolou apod., kdy příslušenství může být nebo nemusí.
- Specifickým pojmem je tzv. ostatní zdanitelná stavba, která je charakteristická pro zvláštní a ekologické zaměření. Může se jednat o rekonstrukce parků, ulic, staveb škol, zařízení pro zdravotnictví atd.
- Jednotkou dle zákona o vlastnictví bytů je byt nebo nebytový prostor, popř. rozestavěný byt nebo nebytový prostor. Ostatní jednotkou bude byt nebo nebytový prostor, co není zdaněný jako jednotka pro podnikání nebo jednotka využitá jako garáž a nebytový prostor můžeme definovat jako „místnost“ mající jiný účel než bydlení, např. sklep.
- Garáže vystavěné odděleně od budov jsou samostatným základem daně, ale nesmí být přímo spojené s budovou obytného domu nebo využito převážné části pro podnikatelskou činnost.
- Zdanitelná stavba zahrnuje budovu a inženýrskou stavbu uvedenou v příloze k zákonu,
- Budova je vymezena v katastrálním zákoně, kdy budovou rozumíme nadzemní stavbu spojenou se zemí pevným základem, která prostorově soustředěna a navenek uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

V souvislosti s výpočtem daně z nemovitých věcí u staveb a jednotek dochází k problémům ohledně zjištění koeficientu pro stanovení upravené plochy jednotky dle § 10 ZoDNV. Následující schéma naznačuje, kdy a v jakých případech použít koeficienty 1,22 nebo 1,20 pro výpočet upravené plochy jednotky podle zákona.

Schéma č. 3. 4: Zjištění koeficientu pro výpočet upravené plochy jednotky



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z FS, ZoDNV⁹⁷

⁹⁷ Dostupné z: http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-placeni-dani/2016_DNE-Postup_pouziti_koeficientu_u_jednotek-GRAF.pdf. K tomu dále zákon č. 338/1992 Sb.

3.3 Dílčí shrnutí

V této kapitole jsme objasnili historii zdanění majetku nejen ve světě, ale i na českém území. Následně byla rozebrána legislativní úprava daně z nemovitých věcí v České republice z pohledu významných konstrukčních prvků. Výsledky této kapitoly budou využity v dalších částech diplomové práce.

4 Zhodnocení a doporučení pro daň z nemovitých věcí

Praktická část diplomové práce je zejména zaměřena na zhodnocení současného stavu výběrů daně z nemovitých věcí ve vybrané obci České republiky, ne/spravedlnosti zdanění rodin s vyššími příjmy, vhodného doporučení pro tuto daň včetně prezentace výsledků šetření na konkrétních modelových případech. Úvodem této části diplomové práce se budeme okrajově zabývat výběrem daně z nemovitých věcí jako celku v České republice, poté základní charakteristikou vybrané municipality, resp. územně samosprávného celku s důrazem na rozpočet a složení obecního rozpočtu a nebudou chybět podrobně rozpracované významné konstrukční prvky daně, byť v zásadě existují dva prvky, které mohou zásadně ovlivnit daňové příjmy obecního rozpočtu včetně návrhů, a možnosti zlepšení výběru a efektivitu výběru daně z nemovitých věcí.

4.1 Úvod do problematiky výběru daně napříč obcemi v České republice

Daň z nemovitých věcí v České republice upravuje ZoDNV a tvoří ji dvě daně, a to daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Tuto daň, tak jako mnoho jiných dalších daní, spravují **finanční úřady**, kdy vybrané peníze jsou zpátky „přerozděleny“ mezi obce, ve kterých se nemovité věci nacházejí. Z tohoto důvodu obce nemají zpravidla **žádné informace** o tom, kdo zaplatil nebo naopak nezaplatil daň. Na druhou stranu obec nemusí v zásadě vynakládat **žádné výdaje** na výběr této daně na rozdíl od např. poplatků, tzn. nulové výdaje = nulová informovanost. Ačkoliv se může zdát opak, územně samosprávný celek má pravomoc skrze daně z nemovitých věcí „významným způsobem“ ovlivňovat, resp. pohybovat s výší daňových příjmů ve svém rozpočtu (z laického pohledu stačí účinnost nové vyhlášky o stanovení nových vyšších koeficientů). Jde tedy o **trvalý a opakující se příjem**, na rozdíl od situace, kdyby obec prodala např. obecní majetek (taktéž zdroj příjmů obce, byť ne opakující).

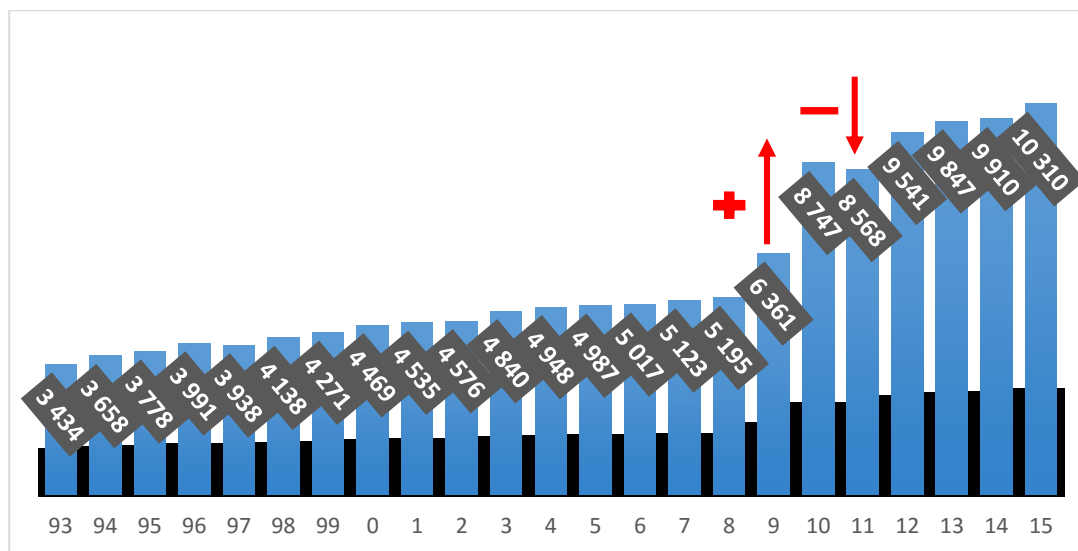
Daň z nemovitých věcí bývá někdy považována za poplatek. S tímto tvrzením se nelze do jisté míry ztotožnit, protože poplatky jsou placeny *de facto* prostřednictvím někoho jiného než přímo obyvatelem dané municipality, např. lázeňský poplatek nebo poplatek za rekreační pobyty, poplatek ze psů lze chápat jako specifický poplatek pro „úklid“ obce, atd.⁹⁸

⁹⁸ Detailněji Obec a finance, 2015.

Tím, že daň není placena z hodnoty nemovité věci, ale z fyzických parametrů nemovité věci a účelu, pro který nemovitá věc existuje, je známo, že výnosy, resp. daňové příjmy ve srovnání s jinými členskými státy Evropské unie jsou v České republice velmi nízké (viz předchozí kapitola). Podíl daně v České republice na celkovém inkasu sledovaných daní je v roce 2015 pouze 1,537 %⁹⁹.

Za poslední čtyři roky se daňový příjem obcí z nemovitých věcí neustále zvyšuje. K významným zásahům do konstrukce a výběru daně mají na „svědomí“ zákonné úpravy z roku **2009, 2010 nebo 2012**. Nejzajímavější rok je 2009, viz text níže. Nejen roky 2009 a 2010, ale i rok 2012 je významný z důvodu zavedení speciálních sazeb pro některé pozemky. Při tomto zásahu se meziroční příjmy v letech 2011 a 2012 zvýšily o téměř 1 mld. Kč, tj. cca o 9 % (viz graf č. 4.1)¹⁰⁰. V následujících letech se meziroční trend růstu příjmů vyvíjí stabilně, od 1 do 2 procent. Na základě dostupných informací vývoje trendu daňových příjmů z daně z nemovitých jak z minulosti tak i plánovaných rozpočtů do následujícího fiskálního období se může zdát, že obce stále přikládají významu „vyššího“ danění nemovitých věcí. Opak je ale pravdou, protože vývoj je praktický neměnný, což dokládá (mimo 2009, 2010, 2012) následující přehled č. 4.1.

Graf č. 4.1: Daň z nemovitých věcí v ČR letech 1993 – 2015 v mil. Kč



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z FS¹⁰¹

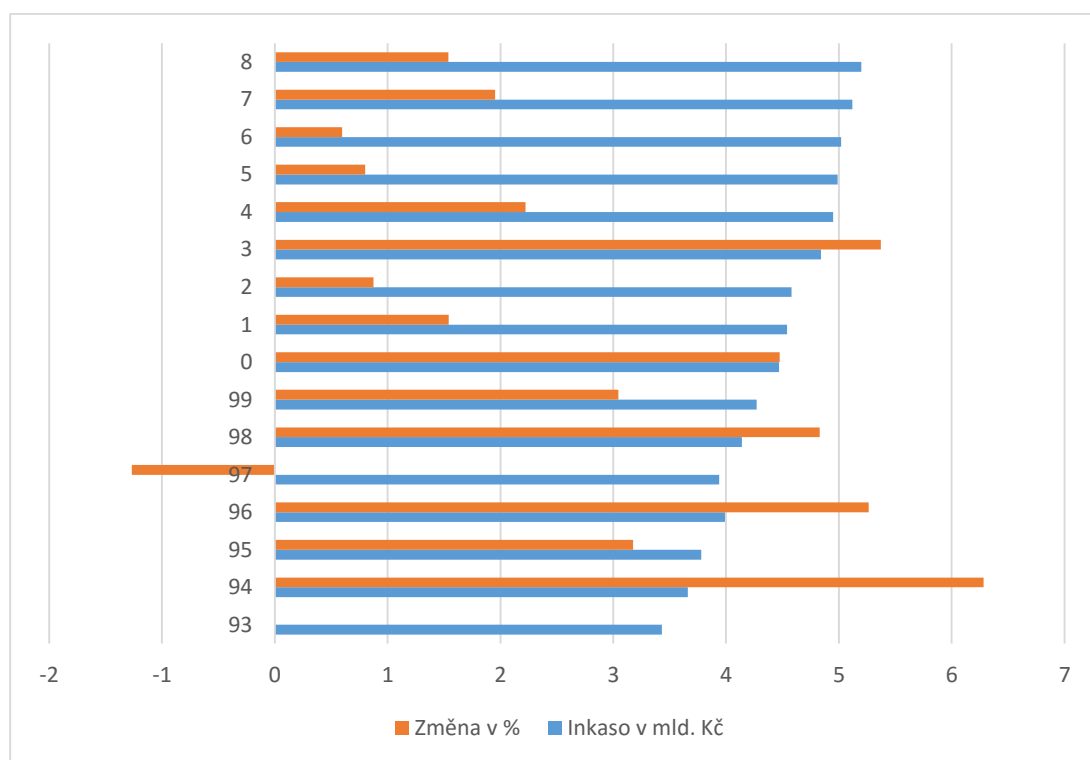
⁹⁹ Zjištěno na základě výpočtu z přílohy č. 4, graf č. 4.1.

¹⁰⁰ Následující grafy, schémata a výpočty obsahují i údaje pro Prahu. Některé dostupné statistiky záměrně hlavní město Prahu vypouštějí ze svých výpočtů z důvodu lepší vypovídací schopnosti.

¹⁰¹ http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-udaje-z-vyberu-dani/Inkasa_dani_1993-2015.xls.

V grafu č. 4.1 je uveden podrobný vývoj daňových příjmů všech obcí České republiky od roku 1993 do roku 2015 včetně. Nárůst daňových příjmů se do roku 2008 zásadně nemění (v průměru o 0,12 mld. Kč). Razantnější nárůst daňových příjmů nastane až od 1. 1. 2009 (poté opět stabilní vývoj), kdy na základě zákona o dani z nemovitých věcí byla dána možnost obcím poprvé aplikovat v rámci svých katastrálních území tzv. místní koeficient v rozmezí 2, 3, 4 nebo 5 (k 1. 1. 2014 využilo možnost navýšení daňových příjmů 514 obcí, o rok dříve, tj. v roce 2013 pouze 404 obcí)¹⁰². Meziroční vývoj lze rovněž upravit do procentuálního vyjádření, což dokládá následující graf č. 4.2.

Graf č. 4.2: Meziroční změny inkasa daně z nemovitých věcí v letech 1993 - 2008



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z FS¹⁰³

Dle tohoto přehledu je patrné, že inkaso daně z nemovitých věcí v České republice roste meziročně konstantním tempem od roku 1993 do roku 2008 včetně v průměru o 2,71 %. Pouze v letech 1996 a 1997 se trend chová opačně a je zde znamenan pokles daňového příjmu o 1,2 %. Jak již bylo jednou řečeno, razantnější nárůst daňových příjmů nastane až od roku 2009 (+ 1,17 mld. Kč), kdy na výši daňové povinnosti se podílí proces zjednodušování evidence pozemků s cílem postupného ujasňování vlastnických vztahů. Kromě uvedených

¹⁰² Podle ZoDNV.

¹⁰³ http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-udaje-z-vyberu-dani/Inkasa_dani_1993-2015.xls.

skutečností má pozitivní vliv na výběr daně zefektivnění kontroly přiznání k dani a legislativní změny, kdy od 1. 1. 2009 obce mohou uplatnit poprvé místní koeficient pro zvýšení svých daňových příjmů. Obce tak získaly významnou možnost navýšit své obecní rozpočtu o dodatečné daňové příjmy. V letech 2008 a 2009 z 5,1 mld. Kč na 6,3 mld. Kč, tj. o 19 % daňového růstu.

Rok 2009 byl **prvním rokem**, ve kterém obce mohly „experimentovat“ s místním koeficientem, ale byly značně opatrné. Obce nevěděly, jak se zachovají jiné a proto raději vyčkávaly. Toto rozhodnutí je zejména politickým rozhodnutím, které může značně zasáhnout do příjmové stránky občanů dané obce. Z celkového počtu 6 241 obcí na území České republiky zavedlo místní koeficient pouze **389 obcí**¹⁰⁴.

V letech 2009 a 2010 dochází znovu k velkému růstu daňových příjmů z 6,3 mld. na 8,7 mld. Kč, tj. o 28 %. Je třeba si uvědomit, že tento efekt nebyl dán dodatečným zavedením místního koeficientu ze strany dalších obcí (naopak celkový počet obcí mající místní koeficient byl 283), ale zákonem č. 362/2009 Sb., který mění některé zákony v souvislosti s návrhem zákona o státním rozpočtu pro rok 2010, kdy dochází ke **zdvojnásobení daňových sazeb** u pozemků typu zastavěných ploch a nádvoří, stavebních pozemků, ostatních ploch a všech staveb mimo staveb, které slouží pro ostatní podnikatelskou činnost. Kromě uvedené skutečnosti rovněž probíhá jako v minulých letech zjednodušování evidence pozemků a vyjasňování vlastnických vztahů, což pozitivně působí na výši daňových příjmů¹⁰⁵.

V letech 2010 a 2011 se na druhou stranu daňové příjmy obcí propadly z 8,7 mld. na 8,5 mld. Kč, tj. o 2,3 %. Příčinou snížení inkasa je nejen růst nedoplatků na dani ve výši cca 50 mil. Kč oproti roku 2010, ale zejména v souvislosti se soudními rozhodnutími a následné vrácení daně ve věci daně ze staveb, kde takto šlo o „ztrátu“ 120 mil. Kč (místní koeficient byl zaveden v 299 obcích z celkového počtu 6 243 obcí, tj. 4,8 % obcí uplatňuje místní koeficient)¹⁰⁶.

¹⁰⁴ Finanční správa, dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/financni-sprava-cr/vyrocnizpravy-a-souvisejici-dokumenty/2009>.

¹⁰⁵ Finanční správa, dostupné z: http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/fs-vysledky-cinnosti/Informace_o_cinnosti10.pdf.

¹⁰⁶ Podle Obec a finance, 2011.

Posledním zajímavým rokem byl rok 2012, kdy došlo ke zvýšení inkasa daně o cca 1 mld. Kč oproti roku 2011. Důvodem významného navýšení částky nejen uplatnění speciálních sazeb pro některé pozemky, ale zefektivnění vyhledávací a kontrolní činnosti správců daně a zvýšení počtu obcí, které uplatňují koeficient dle § 12 ZoDNV (počet obcí se s tímto koeficientem zvýšil oproti předešlému roku téměř dvojnásobně, a to z 299 na 404, tj. cca 6,5 % z celkového počtu 6 243 obcí na území České republiky. Ve většině případů se jedná o velké města nebo velké obce).

Následující tabulka č. 4.1 zobrazuje zhodnocení inkasa daně z nemovitých věcí napříč kraji České republiky za roky 2008 – 2011.

Tabulka č. 4.1: Inkaso daně dle jednotlivých krajů v letech 2008 – 2011 v mil. Kč

Kraj	Rok			
	2008	2009	2010	2011
Praha	447,7	457,6	707,7	718,8
Středočeský	749,6	914,4	1 195,2	1 245,4
Jihočeský	359,3	469,9	646,9	656,5
Plzeňský	308,1	376,2	507,7	508,7
Karlovarský	141,4	189,6	269,8	317,4
Ústecký	421,8	643,7	765,9	781,8
Liberecký	183,1	269,4	333,2	328,7
Královéhradecký	316,3	431,7	574,5	575,3
Pardubický	277,7	367,1	491,4	498,5
Vysočina	293,7	387,6	484,0	485,7
Jihomoravský	597,1	658,9	900,0	898,7
Zlínský	258,1	275,7	393,6	394,5
Olomoucký	360,5	400,7	619,5	540,8
Moravskoslezský	462,6	554,5	819,0	793,2
Celkem	5 195,0	6 361,0	8 747,0	8 568,0

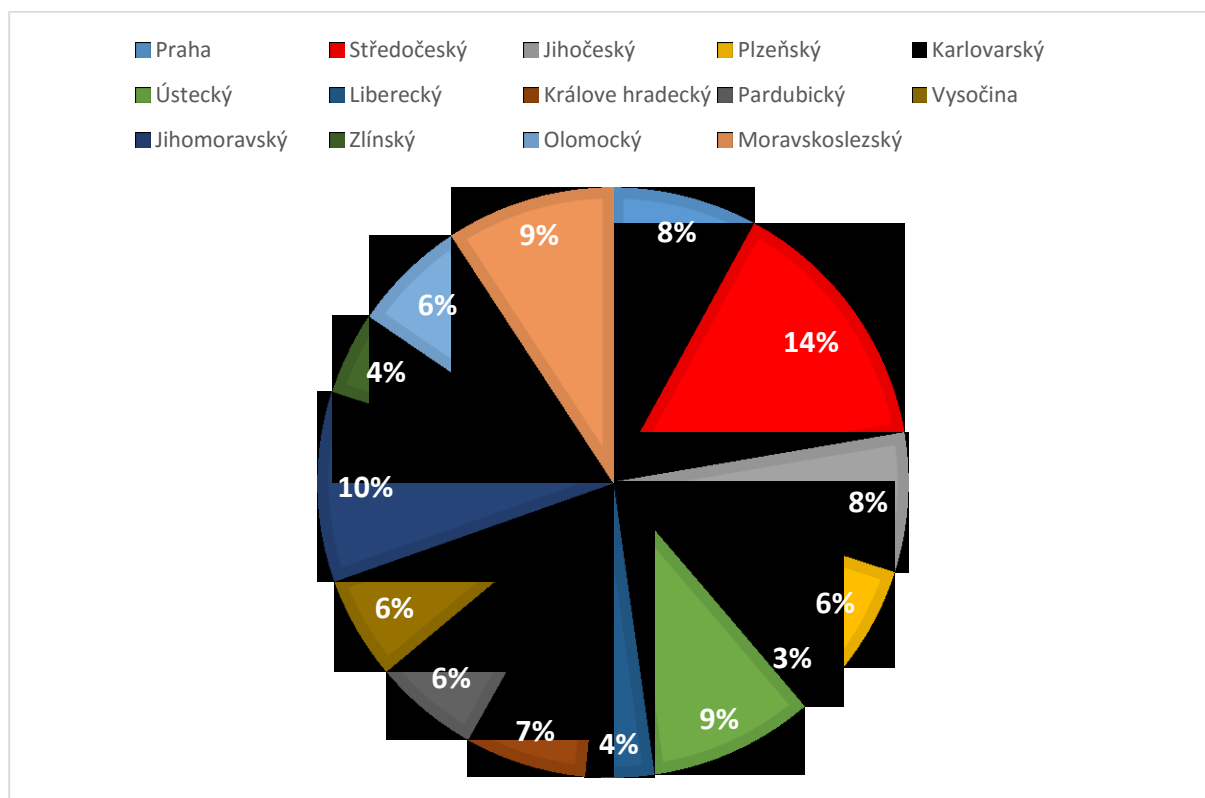
Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z MFCR¹⁰⁷

¹⁰⁷ Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/danova-statistika/2013/danova-statistika-za-roky-2005-2011-22071>.

Ze všech 14 sledových krajů České republiky přináší nejvyšší daňové inkaso obce na území Středočeského kraje, v roce 2009 je to 914,4 mil. Kč, tj. 14,4 % z celkové sumy daňových příjmů (6 361 Kč) a v roce 2011 o 36 % více než v roce 2009, tj. 1245,4 mil. Kč (zhruba 14,5 %, tak jako v roce 2009). Nejvyšší příjmy Středočeského kraje jsou logické, neboť na jeho území se nachází podle Českého statistického úřadu více jak šestina všech obcí České republiky (1 145 obcí). Druhým důvodem, proč obce ve Středočeském kraji mají nejvyšší daňové příjmy, je fakt, že se zde nachází nejvyšší počet obcí, které uplatňují nejvyšší možné místní koeficienty, tj. 4 a 5 (viz tabulka č. 4.2).

Na druhou stranu, zanedbatelný výnos daně z nemovitých věcí má tradičně Karlovarský kraj (141,4 mil. Kč pro rok 2009 a 317,4 mil. Kč pro rok 2011). Nejen, že se na území Karlovarského kraje nachází pouze 132 obcí, tj. 9 krát méně než v případě kraje Středočeského, ale zároveň pouze 2 územně samosprávné celky stanovují dle vyhlášek koeficient 5 (obce Boží Dar a Hájek). Zmíněnou statistiku lze promítnout i do grafu č. 4.3.

Graf č. 4.3: Inkaso daně z nemovitých věcí dle krajů ČR za rok 2011 v %



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z ČSU, FS, MFCR

Od prvního zavedení místního koeficientu uplynula řada let a počet obcí mající tento koeficient se téměř zdvojnásobil. Na základě dostupných informací dle Českého statistického úřadu podle stavu k 1. 1. 2015 se nachází na území České republiky 6 245 obcí, kdy z tohoto celkového počtu koeficient má 573 obcí, což je pouze 9,2 % z celkového počtu¹⁰⁸. Následující tabulka č. 4.3 zobrazuje stručný přehled obcí, které podle účinnosti k 1. 1. 2014 dle svých obecních vyhlášek uplatňují nejvyšší hodnoty možných koeficientu ze všech sledovaných obcí, tj. koeficient ve výši 4 a 5. Pro tyto účely byly údaje převzaty z webových stránek finanční správy.

Tabulka č. 4.2: Uplatnění místního koeficientu 4 a 5 v České republice k 1. 1. 2014

Kraj	Číslo obce	Obec	Hodnota koeficientu	
			4	5
Moravskoslezský	598020	BÍLÁ		X
Olomoucký	525227	BÍLÁ VODA		X
Karlovarský	506486	BOŽÍ DAR		X
Moravskoslezský	598071	ČELADNÁ		X
Středočeský	539139	ČERNOŠICE		X
Středočeský	538141	ČESTLICE	X	
Vysočina	590576	DUKOVANY		X
Karlovarský	538159	HÁJEK		X
Ústecký	563072	HRUŠOVANY		X
Středočeský	529737	HULICE		X
Středočeský	538299	KAMENICE	X	
Jihomoravský	538219	KOBYLNICE	X	
Středočeský	538370	KOSTelec u KRÍŽKŮ	X	
Jihočeský	545597	LIPNO NAD VLTAVOU	X	
Středočeský	538493	MNICHovice	X	
Moravskoslezský	598551	PALKovice		X
Vysočina	591629	ROUCHOVANY		X
Moravskoslezský	598747	STARÉ HAMRY		X
Moravskoslezský	599140	STONAVA		X
Středočeský	538833	SULICE	X	

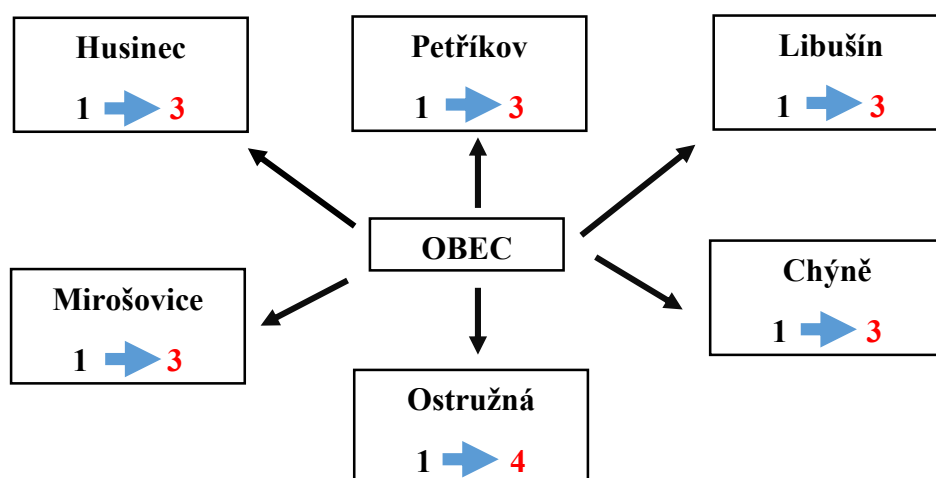
¹⁰⁸ MF, finanční správa.

Kraj	Číslo obce	Obec	Hodnota koeficientu	
			4	5
Středočeský	538841	SVĚTICE	X	
Jihomoravský	583952	ŠLAPANICE	X	
Jihočeský	545155	TEMELÍN		X
Pardubický	530794	TRNÁVKA		X
Středočeský	533874	VLKANČICE		X
Moravskoslezský	552691	ŽABEŇ		X

Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z FS¹⁰⁹

Následující schéma č. 4.1 obsahuje seznam obcí, které zvýšily podle vyhlášek vydaných zastupitelstvem s účinností k 1. 1. 2016 místní koeficient o více jak 100 %, tj. z 1 na koeficient 3, 4 nebo 5. Informace jsou veřejně dostupné z příslušných vyhlášek.

Schéma č. 4.1: Nárůst hodnoty místního koeficientu v roce 2016 o více jak 100 %



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z MF, finanční správa

K razantnímu navýšení místního koeficientu a tím i zvýšení dodatečných daňových příjmů obecního rozpočtu se rozhodlo podle dostupných informací pouze 6 obcí, jak dokládá schéma č. 4. 1. Zastupitelstvo obce Husinec se usneslo na základě vyhlášky č. 2/2015 pro všechny nemovité věci na území obce stanovit koeficient 3, kdy vyhláška nabývá účinnosti 1. 1. 2016. Obec Ostružná se řídí rovněž vyhláškou, a to č. 1/2015 o stanovení místního

¹⁰⁹ Dostupné z: www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/koef_mist_2014.xlsx.

koeficientu, kdy zvyšuje koeficient z hodnoty 1 na hodnotu 4 (ze všech sledovaných obcí je zaznamenán největší růst). Obdobně u všech ostatních obcí dochází ke stanovení nových hodnot na základě vyhlášek, které jsou vydány zastupitelstvem příslušného územně samosprávného celku¹¹⁰. Obecně závazné vyhlášky jsou vždy dostupné na webových stránkách obce v sekci úřední deska nebo přímo k dostání na obecním úřadě příslušné obce.

Z pohledu uplatněných koeficientů se jeví zajímavý výsledek u známého územně samosprávného celku Temelín (uplatňuje mimo jiné místní koeficient 5). Podle šetření ze závěrečných účtů dostupných na webových stránkách obce či přímo na obecním úřadě můžeme zjistit, že byt' se daň z nemovitých věcí zdá jako bezvýznamná položka, v rozpočtu této obce tvoří 70 % celkových daňových příjmů (tj. 29,4 mil. Kč z celkových 42,0 mil. Kč daňových příjmů). Nejen v rozpočtu obce Temelín ale i ostatních obcích podobného charakteru (průmyslové město) tato daň má velký význam a značně, resp. několikanásobně převyšuje daňový příjem z DPH nebo z daně z příjmů fyzických či právnických osob¹¹¹.

A na konec této podkapitoly jedna zajímavost. V Pardubickém kraji existuje obec, která v roce 2014 „přinesla“ nejvyšší výnos přepočteno na jednoho obyvatele. Podle tabulky č. 4.3 je jasně dokázáno, že prvních 10 obcí se pohybují v rozmezí od 13 000 do 42 000 výnosu na jednoho obyvatele. Mezi těmito obcemi se nachází i známá obec Nošovice v Moravskoslezském kraji. V tomto ohledu je stěžejním důvodem automobilový průmysl. Co se týče podílů daně na celkových příjmech obce, pořadí prvních 3 obcí se nemění: Trnávka (81 %), Volevčice (78 %), Temelín (70 %).

Tabulka č. 4.3: Výnos daně z nemovitých věcí v přepočtu na jednoho obyvatele v Kč

Pořadí	Kraj	Obec	Výnos na obyvatele
1	Pardubický	Trnávka	42 000
2	Ústecký	Volevčice	37 000
3	Jihočeský	Temelín	34 000
4	Středočeský	Čestlice	25 000
5	Vysočina	Dukovany	24 000
6	Moravskoslezský	Nošovice	19 000

¹¹⁰ Obecně závazná vyhláška č. 2/2015 pro Husinec, č. 1/2015 pro Ostružnou, č. 2/2015 pro Petřikov, č. 2/2015 pro Libušín, č. 3/2015 pro Mírošovice, č. 1/2015 pro Chýně.

¹¹¹ Závěrečný účet obec Temelín, dostupné z: <http://www.obectemelin.cz>.

Pořadí	Kraj	Obec	Výnos na obyvatele
7	Ústecký	Malé Březno	18 000
8	Karlovarský	Vřesová	17 000
9	Vysočina	Rouchovany	13 000
10	Moravskoslezský	Stonava	13 000

Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z odborného časopisu Obec a Finance¹¹²

Důvodem, proč do místních rozpočtů zmíněných obcí směřují nejvyšší výnosy daně z nemovitých věcí a proč i podíl daně z nemovitých věcí je nejvyšší na celkových příjmech, je dáno zejména z rozšířené podnikatelské aktivity v těchto obcích. Tak například v obci Trnávka je vystavěná elektrárna Chvaletice, ve Volevčicích rovněž ze stejného důvodu, a to elektrárna Počeradý, v obci Temelín jaderná elektrárna Temelín a v Čestlicích nákupní zóna (viz tabulka č. 4.4)

Tabulka č. 4.4: Přehled průmyslu/podnikatelské aktivity

Obec	Průmysl/podnikatelská aktivita
Trnávka	Elektrárna Chvaletice
Volevčice	Elektrárna Počeradý
Temelín	Jaderná elektrárna Temelín
Čestlice	Nákupní zóna
Dukovany	Jaderná elektrárna Dukovany
Nošovice	Automobilový průmysl
Malé Březno	Uhelný důl
Vřesová	Sokolovská uhelná
Rouchovany	Jaderná elektrárna Dukovany
Stonava	OKD – Důl ČSM

Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z O&F¹¹³

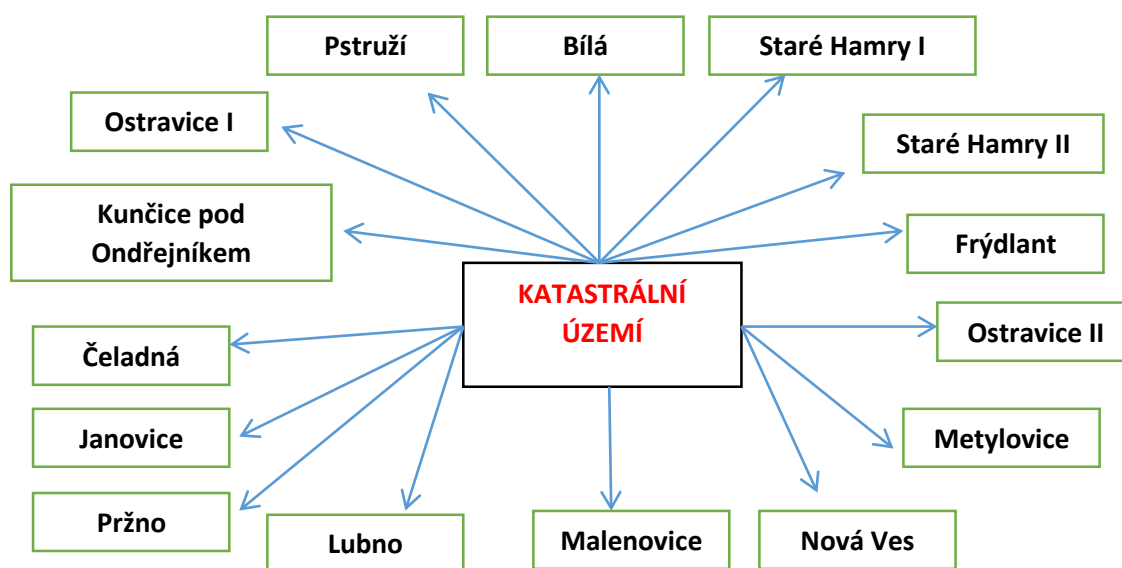
¹¹² Podle časopisu Obec a Finance, 2016, dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6708210>.

¹¹³ Zevrubněji Obec a Finance, 2016.

4.2 Město Frýdlant nad Ostravicí

Frýdlant nad Ostravicí je téměř deseti tisícové podhorské město v Moravskoslezském kraji, které se rozprostírá kolem řeky Ostravice pod Lysou horou. První písemnou zmínku o tomto městě datujeme do druhé poloviny 13. století. Původně Frýdlant býval jen malou osadou, kde lidé soustřeďovali svůj život výhradně k zemědělství a těžbě dřeva až do 17. století, kdy byl život místních lidí změněn vznikem železáren. Nejen, že místní obyvatelé byli zbaveni robotní povinnosti ke dvoru frýdeckému, získali také právo obchodovat. Vedle zpracování železa zde prosperovala i papírenská výroba na přelomu 17. a 18. století. Ačkoliv byl Frýdlant nad Ostravicí povýšen na město až dekretem z 12. října 1948, pro Frýdlant bylo stěžejní 19. století, ve kterém se z „osady“ pomalu vytvářela oblast s vlastním poštovním úřadem, četnickou stanicí, prvním peněžním ústavem České záložny a klášterem se školou pro dcery arcibiskupských úředníků a lesníků. Frýdlant byl nepřetržitě rozvíjen až do 1. světové války, kdy masivní úbytek zásob dřeva v okolí Frýdlantu vedl k postupnému úpadku hutní výroby, která byla přesunuta na Ostravsko. V současnosti je Frýdlant nad Ostravicí rozprostřen na ploše o výměře 2 228 ha, kde žije 9 847 obyvatel a má tři části: Frýdlant nad Ostravicí, Nová Ves a Lubno. Dále územní pracoviště ve Frýdlantu nad Ostravicí spravuje jednotlivé katastrální území podle schéma č. 4.2¹¹⁴.

Schéma č. 4.2: Katastrální území spravována územním pracovištěm ve Frýdlantu nad Ostravicí k 1. 1. 2016



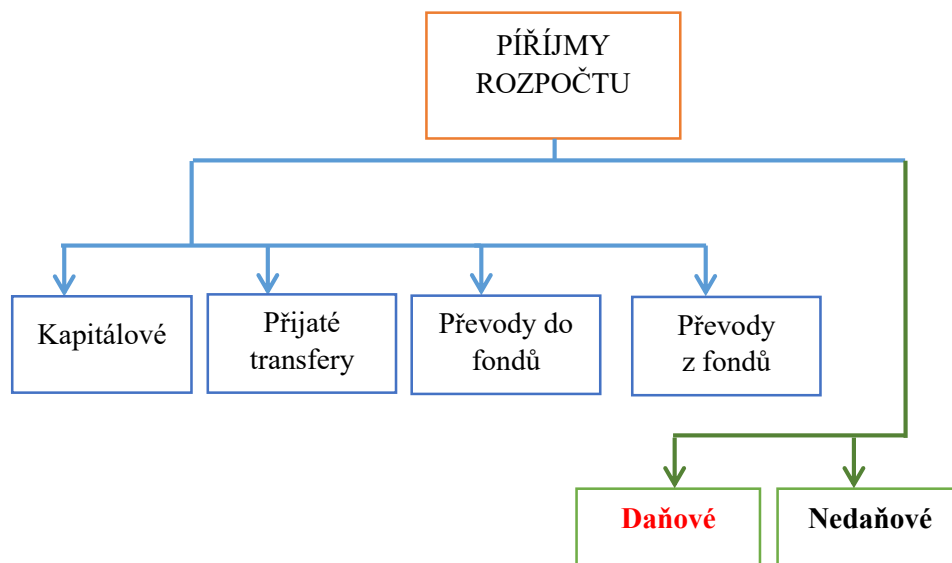
Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z městského úřadu ve Frýdlantu nad Ostravicí

Pro analýzu rozpočtu města, modelové případy a další analýzy a výpočty jsou zvoleny nejen dostupné údaje ze závěrečného účtu za rok 2014 ale i za roky předešlé. Tato data byla vybrána záměrně a to z důvodu jejich dostupnosti. Závěrečný účet za rok 2015 v době analýzy nebyl k dispozici. Vstupní informace a data pro modelové případy jsou veřejně dostupné na webových stránkách města Frýdlantu nad Ostravicí nebo přímo na městském úřadě města.

4.2 Složení rozpočtu obce Frýdlantu nad Ostravicí

Skladba rozpočtu a jeho konstrukční prvky byly nastíněny v první kapitole, které je věnována vymezením základním pojmům v oblasti daně z nemovitých věcí. Pro územně samosprávný celek Frýdlant nad Ostravicí je bezpochyby stěžejní tzv. vnitřní část rozpočtu, tvořena zejména příjmovou a výdajovou stránkou, tak jako v ostatních obcích, popř. fondech, které ve své působnosti obce spravují. Podle jednoduchého schématu č. 4.3 lze nastínit, jak vypadá v současnosti příjmová strana rozpočtu sledované obce¹¹⁵.

Schéma č. 4.3: Příjmová část rozpočtu USC Frýdlantu nad Ostravicí



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z městského úřadu Frýdlantu nad Ostravicí

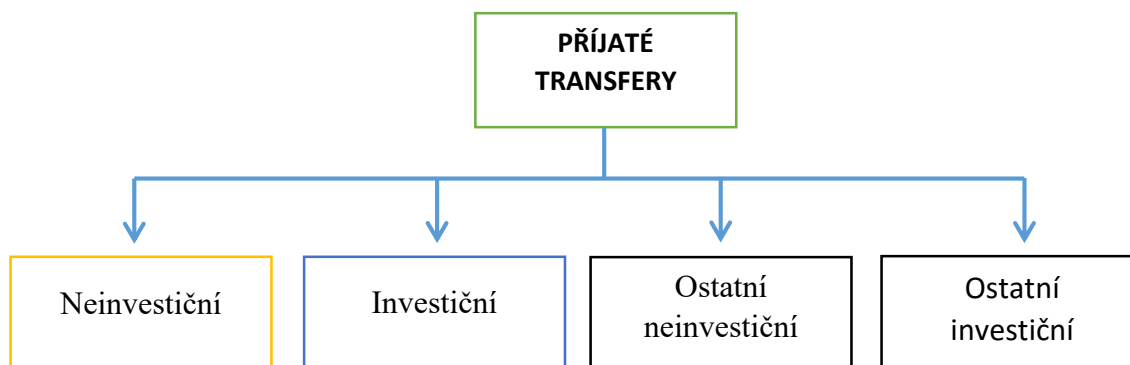
Z jednoduchého přehledu je patrné, že v příjmech rozpočtu dominují daňové příjmy, které tvoří nejvyšší procento příjmů ze všech příjmů obce (viz text dále). Do rozpočtu plyne i výnos z kapitálových příjmů a transferu, byť ne tak velký, jako v případě příjmů daňových.

¹¹⁴ Historie FNO, dostupné z: http://www.mistopisy.cz/historie_frydlant-nad-ostravici_7760.html.

¹¹⁵ Pro daňové účely je i město chápáno jako obec.

Obec dále může, ale nemusí, podle zákona o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, zřizovat fondy. Pokud zamýšlený fond bude mít nebo má pro obec nějaký význam, má možnost daná municipalita fond zřídit a spravovat, v opačném případě je fond zcela zbytečné vytvářet¹¹⁶. V oblasti přijatých transferů uvažujeme o čtyřech základních skupinách podle schéma č. 4.4.

Schéma č. 4.4: Oblasti přijatých transferu obce Frýdlantu nad Ostravicí



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z městského úřadu ve Frýdlantu nad Ostravicí

Největší skupinu z celkových přijatých transferů tvoří **investiční transfery**, které pokrývají téměř polovinou (více jak 45 %), tj. 39 mil. Kč z celkových 85 mil. Kč za rok 2014. Investiční transfery, co jsou bezpochyby stěžejní skupinou, zastřešují zejména stavební úpravy a nástavbu kulturního centra ve Frýdlantu n. O. ve výši 35,5 mil. Kč, dále pak v souvislosti se zateplením ZŠ T. G. Masaryka (602,3 tis. Kč.).

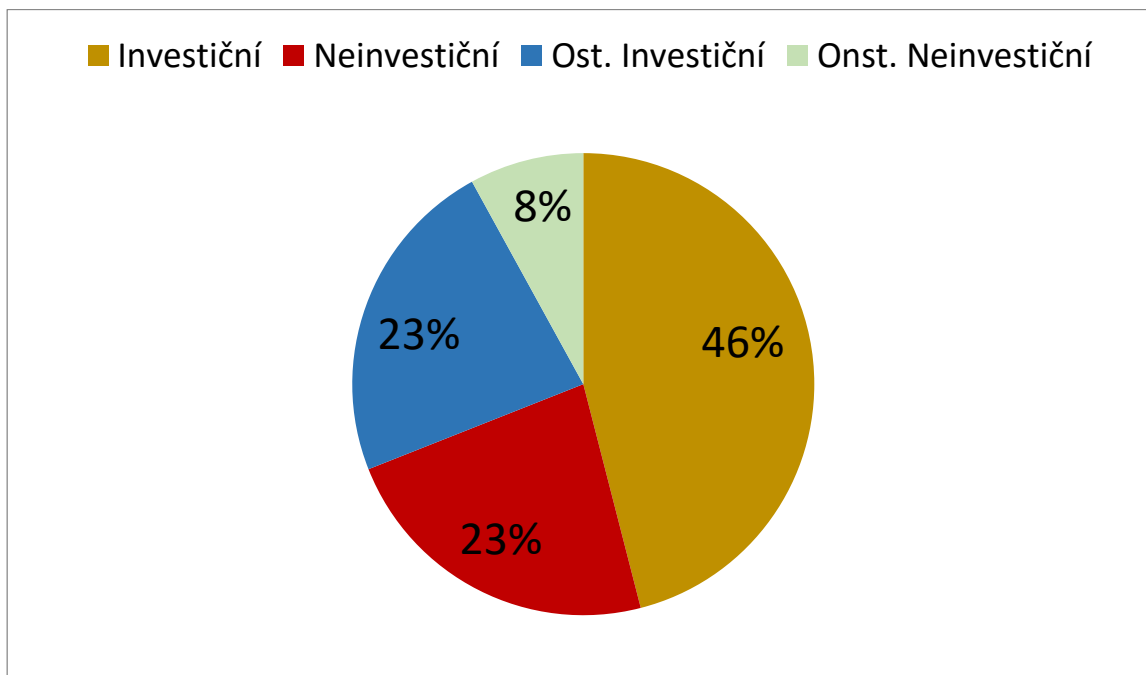
Druhou skupinu zastávají **neinvestiční transfery**, byť ne v tak velké míře jako v případě investičních transferu, tj. 19,4 mil. Kč z celkových 85 mil. Kč. Spadají zde transfery v souvislosti s volbami do Evropského parlamentu a zastupitelstva obcí a senátu (602,2 tis. Kč), přijaté transfery v rámci souhrnného dotačního vztahu státního rozpočtu města na výkon státní správy a příspěvek na školství ve výši 17,3 mil. Kč nebo na obnovu památníku Nová Ves, popř. příspěvek pro zabezpečení městské knihovny (dohromady cca 270 tis. Kč).

Ostatní investiční a neinvestiční transfery jsou čtvrtou a třetí skupinou našeho přehledu a dohromady mají cca třetinový podíl na celkových přijatých transferech, tj. 31,4 mil. Kč z celkových 85 mil. Kč. Spadají zde investice na pěstounskou péči, sociálně-právní ochranu

¹¹⁶ Podle zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů.

dětí, pro činnost lesního hospodáře nebo v souvislosti se zateplením ZŠ T. G. Masaryka ve výši 10,2 mil. Kč, popř. na rekonstrukci střechy Střediska sociálních služeb za 9,4 mil. Kč¹¹⁷. Následující graf 4.4 obsahuje procentuální přehled přijatých transferu, jak investičních tak neinvestičních.

Graf č. 4.4: Přijaté transfery města Frýdlantu nad Ostravicí v roce 2014 v %



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty ze závěrečného účtu města za rok 2014

Pokud je ze závěrečného účtu, resp. přehledu příjmů a výdajů patrné, že obec uskutečňuje transakce mezi fondy, resp. převody z a do fondů, potom tyto fondy taky zřizuje podle zákona o rozpočtových pravidlech územního rozpočtu, a to účelově¹¹⁸. Na druhou stranu je třeba říci, že obec může fondy tvořit i bez jakéhokoliv účelu. Tímto zákon dává obcím „volnou ruku“ při jejich tvorbě a je pouze a jen na rozhodnutí územně samosprávného celku, zda fond spravuje či nikoliv. Zdrojem těchto fondů mohou být zejména přebytky hospodaření minulých let, příjmy běžného roku, co nejsou využity v běžném roce nebo převody peněžních prostředků z rozpočtu do účelového fondu během fiskálního roku.

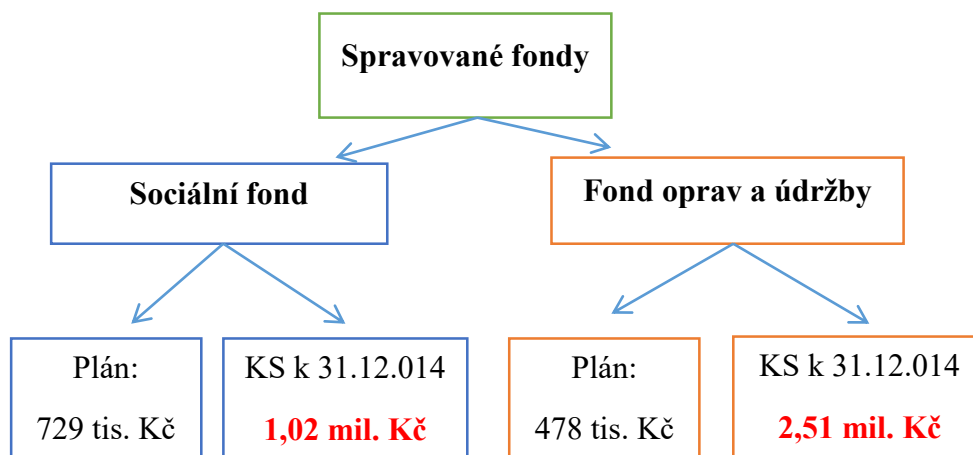
Na základě závěrečného účtu za rok 2014, ale i přehledu příjmů a výdajů za předešlé roky je patrné, že obec disponuje dvěma peněžními fondy (podle schématu č. 4.4), a to fondem

¹¹⁷ Analýza na základě dostupných informací ze závěrečného účtu a příloh k této statistice za rok 2014.

¹¹⁸ Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů.

sociálním a fondem pro opravy a údržby bytového domu v ulici Školní. Každý fond má zřízený samostatný bankovní účet.

Schéma č. 4.4: Přehled vytvořených fondů města Frýdlantu nad Ostravicí



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z městského úřadu ve Frýdlantu nad Ostravicí

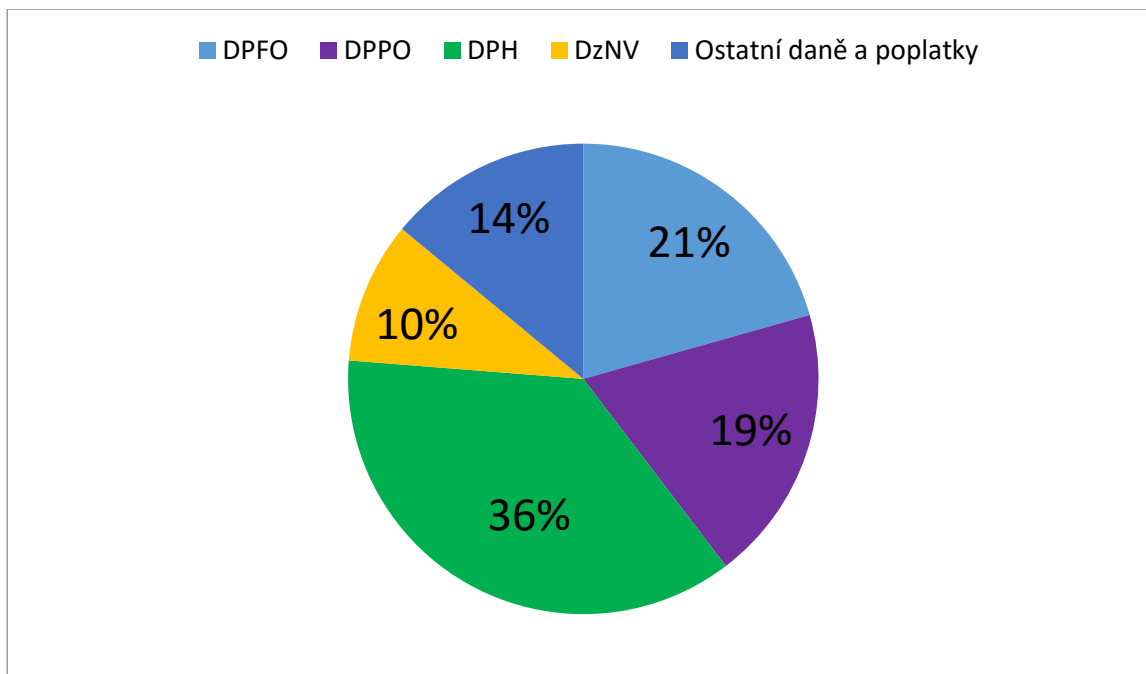
Sociální fond je výhradně vytvořený za účelem úhrady příspěvků a darů pro zaměstnance městského úřadu. Ze sociálního fondu se hradí příspěvek na rekreaci, sport, kulturu a další služby, dále pak příspěvek na stravování, na poskytnuté dary při životních a pracovních výročích nebo platba příspěvku na penzijní připojištění. Pro rok 2014 byl schválen rozpočet sociálního fondu ve výši 729 tis. Kč, na konci roku činil zůstatek přes 1 mil. Kč.

Účelem fondu oprav a údržby je vytvořit peněžní prostředky, resp. finanční zdroje k pokrytí nákladů spojených s údržbou a opravami části budovy a souvisejících pozemků bytového domu čp. 115 – 117 v ulici Školní. Na rok 2014 byl očekáván rozpočet pro tento fond ve výši 478 tis. Kč, k 31. 12. 2014 peněžního prostředky dosahují přes 2,51 mil. Kč.

Předposlední skupinou a hlavně nejvýznamnější kategorií místního rozpočtu ze schématu č. 4.5 jsou **daňové**, popř. nedaňové příjmy. Do běžných daňových příjmů spadají prvotně daně z příjmů a to jak z příjmů fyzických osob (podílejí se 20,62 % na celkových daňových příjmech), tak z příjmů právnických osob (necelými 20 % na celkových daňových příjmech), dále pak dan z přidané hodnoty, která má nejvyšší podíl na celkových daňových příjmech,

tj. 36,6 % podílu a bezpochyby dan z nemovitých věcí. Zmíněné rozdělení lze zaznamenat do přehledného grafu č. 4.5.

Graf č. 4.5: Podíl inkasa daní na daňových příjmech obce za rok 2014 v %



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty ze závěrečného účtu za rok 2014

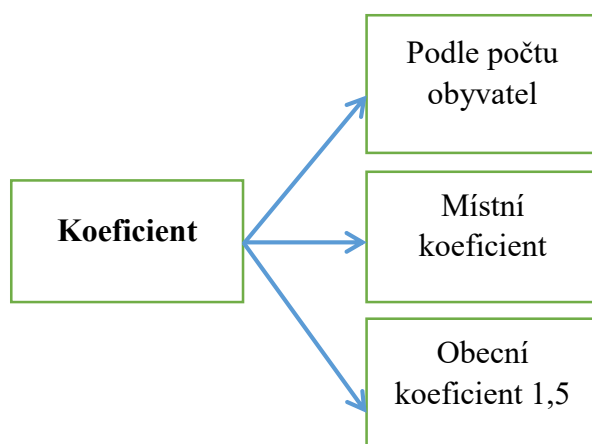
V neposlední řadě najdeme v závěrečném účtu, resp. místním rozpočtu **kapitálové příjmy**, které jsou rozděleny do přehledných oblastí. Oblastmi jsou doprava, vodní hospodářství a bydlení, komunální služby a územní rozvoj. Kapitálové příjmy ovlivňují nejméně místní rozpočet, pouze z 0,5 %, kdy za rok 2014 byl splněn plán inkasa na 68,3 %.

Oproti příjmům stojí v obecním rozpočtu i výdaje, které jsou členěny obdobným způsobem jako příjmy, a to na výdaje běžné a výdaje kapitálové. S ohledem na následující modelové případy a výpočty se nebudeme touto kategorií detailněji zabývat. Je nezbytné upozornit na fakt, že všechny zmíněné položky rozpočtu se mohou v čase měnit jak v hodnotovém vyjádření (odlišnost částek oproti předešlému fiskálnímu roku, popř. plánu na další fiskální období), tak ve vyjádření fyzickém, kdy obec může zamýšlet tvořit nové fondy, nové kategorie daňových, nedaňových a kapitálových příjmů apod. Následující podklady a tabulky k výpočtům pracují nejen s rokem 2014 ale i s roky předešlými, hlavně se skutečnými hodnotami položek za rok 2013 (zejména z důvodu jejich srovnání s rokem 2014).

4.3 Přehled zavedených koeficientů a pravomoci obce

V teoretické části bylo několikrát řešeno, že územně samosprávný celek, resp. obec nemá tak rozsáhlé pravomoci v oblasti daně z nemovitých věcí, byť pouze obec je výhradní příjemce této daně. Pokud se budeme zajímat o konstrukci daně z nemovitých věcí v jiných členských zemích Evropské unie (samozřejmostí je rozlišit státy s daněním na základě jednotkového způsobu a země s využitím ad valorem) zjistíme, že obce těchto zemí mají v obecném hledisku daleko rozsáhlejší možnosti ovlivnit, resp. snížit či zvýšit velikost daňového inkasa do svého rozpočtu. Jakými pravomocemi obec disponuje, že možnosti municipality jsou natolik omezené a nemohou výběr daně z nemovitých věcí zefektivnit: na základě **obecně závazné vyhlášky** lze kontrolovat koeficient dle počtu obyvatel, resp. koeficient polohové renty, může zavést obecní koeficient ve velikosti 1,5 (tento koeficient zavést může, ale také nemusí), koeficient místní a v neposlední řadě osvobodit vybrané zemědělské pozemky jako je orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady a travní porostu z důvodu živelné pohromy. V následujícím textu je představen výčet možných koeficientů, kterými územně samosprávný celek disponuje a může je zavádět, snižovat nebo zvyšovat. Pro jednodušší orientaci zejména při výpočtech je na místě rozepsat druhy pozemků, staveb a jednotek na základě jejich kódových označení v rozmezí A – Z (viz příloha č. 5). Základní prvek, co má vliv na daňové inkaso místního rozpočtu, je zákon jako takový. Obec Frýdlant nad Ostravicí zavedl pro rok 2014 koeficienty dle schématu č. 4.5.

Schéma č. 4.5: Přehled zavedených koeficientů ve Frýdlantu nad Ostravicí



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z městského úřadu ve Frýdlantu nad Ostravicí

Základním předpokladem pro správnou práci s výpočty v oblasti daně z nemovitých věcí je uvědomit si, jaký koeficient patří do kategorie pozemků a jaký naopak spadá do oblasti staveb a jednotek. Na základě této myšlenky lze přehledně zpracovat tabulku č. 4.5, která upravuje koeficient dle počtu obyvatel a místní koeficient v závislosti na druhu pozemku a katastrálním území.

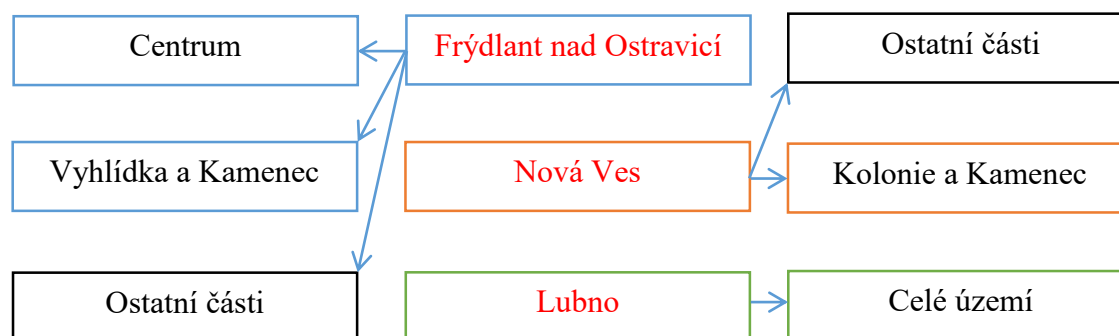
Tabulka č. 4.5: Přehled koeficientů dle katastrálních území platných k 1. 1. 2014

Katastrální území	Pozemek, stavba, jednotka	Koeficient dle § 6 a 11	Místní koeficient podle § 12
Frýdlant n. O.	F, H, I, R, Z	1,6; 1,4; 1,0	2
Nová Ves	F, H, I, R, Z	1,4; 1,0	2
Lubno	F, H, I, R, Z	1,0	2

Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z městského úřadu ve Frýdlantu nad Ostravicí

Z následující tabulky je patrné, že obec zavádí koeficient dle počtu obyvatel pro druhy pozemku, staveb a jednotek (F, H, I, R, Z) ve třech hodnotách a místní koeficient ve velikosti 2 pro všechny tři katastrální území. Je namístě otázka, zda obec může pro různé katastrální území zavádět vícero koeficientů dle § 6 a 11 ZoDNV¹¹⁹. V tomto případě lze a zákon umožňuje přizpůsobit požadavky municipality svým potřebám a uvalit na jednotlivé katastrální území různou výši koeficientu. V předešlé tabulce jsou zaznamenány katastrální území, pod které spadají další části, viz schéma č. 4.6.

Schéma č. 4.6: Části katastrálního území Frýdlantu nad Ostravicí



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z městského úřadu ve Frýdlantu nad Ostravicí

¹¹⁹ Podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.

V neposlední řadě ze souboru všech koeficientu je již od roku 2000 zaveden dle obecně závazné vyhlášky koeficient 1,5, resp. obecní koeficient. Nemovité věci (pouze stavby a jednotky) podle tabulky č. 4.6 podléhají obecnímu koeficientu, podle něho se násobí základní sazba případně zvýšena podle § 11 ZoDnV v celé obci¹²⁰.

Tabulka č. 4.6: Obecní koeficient dle katastrálních území k 1. 1. 2014

Katastrální území	Stavba/jednotka	Koeficient
Frýdlant n. O.	J, K, M, N, L, S, T, V	1,5
Nová Ves	J, K, M, N, L, S, T, V	1,5
Lubno	J, K, M, N, L, S, T, V	1,5

Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z městského úřadu ve Frýdlantu nad Ostravicí

4.4 Kategorizace výnosnosti daně z nemovitých věcí

V přechozích teoretické části, popř. této praktické části, které jsme věnovali také rozpočtům, byť převážně s ohledem na daňové příjmy, nebylo poukázáno na procentuální výtěžnost daně z nemovitých věcí, tj. jak velká část z celkového inkasa daně z nemovitých věcí připadá na konkrétní nemovitou věc. Analýza v tomto smyslu je velmi důležitá pro následné plánování, změny a hledání nových alternativ či zkvalitnění a zefektivnění výběru daně. Následující tabulka č. 4.7 obsahuje procentuální výčet nemovitých věcí z hlediska výtěžnosti, resp. podílu jednotlivých pozemků, staveb a jednotek na celkovém příjmu daně z nemovitých věcí.

Tabulka č. 4.7: Daň z nemovitých věcí a její výnosnost na celkových příjmech v %

A-Z	Nemovitá věc	Podíl
A	Orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	1,32
B	Trvalý travní porost	0,42
C	Hospodářský les	0,46
D	Rybník s intenzivním chovem ryb	0,00
E	Zastavěná plocha a nádvoří	1,02
F	Stavební pozemek	0,66
G	Ostatní plocha	3,74

¹²⁰ Zevrubněji zákon o dani z nemovitých věcí.

A-Z	Nemovitá věc	Podíl
H	Budova obytného domu	11,52
I	Ostatní budova tvořící příslušenství obytného domu	1,15
J	Budova pro rodinnou rekreaci, budova rodinného domu sloužící k rekreaci	6,59
K	Budova plnící doplňkovou funkci k budovám pro rodinnou rekreaci	0,16
L	Garáž postavena odděleně od budovy obytného domu	3,29
M	Zdanitelná stavba pro podnikání v zemědělství, prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	1,47
N	Zdanitelná stavba pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě a ostatní zemědělské výrobě	37,17
O	Zdanitelná stavba pro ostatní druhy podnikání	11,01
P	Ostatní zdanitelná stavba	2,18
R	Jednotka, která slouží k bydlení (byt)	8,37
S	Jednotka, která slouží k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství	0,00
T	Jednotka, která slouží k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice, ostatní zemědělské výrobě	0,00
U	Jednotka, která slouží pro ostatní druhy podnikání	0,51
V	Jednotka, co je užívána jako garáž	1,17
X	Zpevněná plocha pozemku: zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství a ostatní zemědělská výroba	0,49
Y	Zpevněná plocha pozemku: průmysl, stavebnictví, doprava, energetika	7,30
Z	Ostatní jednotka	0,01

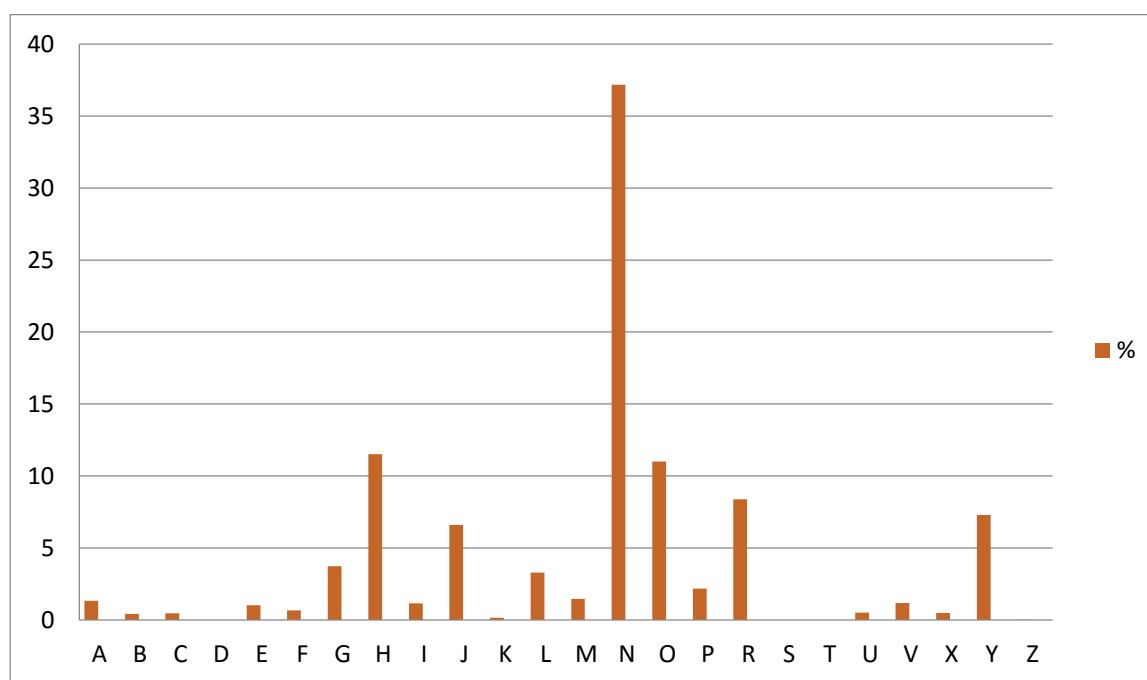
Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z městského úřadu ve Frýdlantu nad Ostravicí

Z tabulky č. 4.7 vyplývá, že nejvyšší podíl, resp. daňový výnos přinášejí ty nemovité věci, které mají co dočinění s podnikáním, ale ne podnikání v zemědělství nýbrž s podnikáním v oblasti průmyslu, stavebnictví, dopravy a ostatní zemědělské výroby, tj. 37,17 % podíl na celkovém inkasu daně z nemovitých věcí. Tak závratný výnos není nijak překvapivý, protože územně samosprávný celek Frýdlant nad Ostravicí patří odedávna k oblastem, kde je soustředěna podnikatelská činnost a zároveň základní daňové sazby pro oblast podnikání patří mezi ty, které jsou nejrazantnější. Myšlenka „dostat z daně co nejvíce“ se neopírá pouze o základní sazby, ale i další konstrukční prvky, resp. koeficienty přispívají k co jak

nejvyššímu inkasu daně z nemovitých věcí, tzn., čím více bude mít obec obecně závazných vyhlášek, co ovlivňují základní sazby nebo výslednou daňovou povinnost, tím místní rozpočet bude dostávat vyšších výnosů. Na druhou stranu je třeba uvažovat o tom, proč na všechny nemovité věci sloužící k podnikatelské aktivitě nejsou uvaleny stejné hodnoty daňových sazeb a dalších korekčních prvků. Jde zejména o pozemky v oblasti zemědělství, které rovněž spadají do oblasti podnikání.

Další položky, co významně ovlivňují obecní rozpočet, jsou nemovité věci pod označením H a R, resp. budova obytného domu a byt. I v tomto případě se může zdát, že vysoké hodnoty těchto kategorií mají jednoduché vysvětlení a to, kdy rostoucí výtěžnost vyvstává pouze z myšlenky budování nových obytných čtvrtí či nových domů, tj. rostoucí počet obyvatel vždy bude znamenat více bytů a obytných domů a tím i vyšší výnos daně. Tento jev může nastat, ale pouze ve výjimečných případech, kdy dochází k účelovým investicím do vybudování nových měst, popř. obcí z důvodu nových pracovních příležitostí, např. v oblasti průmyslu (tímto na základě poptávky po nových potenciálních zaměstnancích započne nutnost vystavět právě zmíněné byty či domy). Pro lepší přehlednost o výtěžnosti jednotlivých druhů pozemků, staveb a jednotek je namístě tabulku č. 4.5 přepracovat do grafu č. 4.6.

Graf č. 4.6: Inkaso daně z nemovitých věcí podle druhu nemovité věci v %



Zdroj: vlastní zpracování, údaje převzaty z městského úřadu ve Frýdlantu nad Ostravicí

4.6 Ne/spravedlnost zdanění nemovitých věcí na území obce

V předešlých dílčích kapitolách a jejich analýzy bylo dokázáno, že pouze a jen politické či ekonomické důvody mají vliv na výši daňové povinnosti poplatníka a tím i výši celkového inkasa do místního, resp. obecního rozpočtu, ať už se jedná o povinnost ze strany podnikatelů nebo občanů dané obce. Je třeba si uvědomit, že v první řadě politické působení má zásadní vliv na konstrukci daně z nemovitých věcí, tzn. předmět daně, sazbu daně a ostatní prvky jako jsou koeficienty zvyšující celkové daňové břemeno. Občany každé obce zajímá, aby daně odčerpávaly co jak nejmenší procento z jejich důchodu a jsou to právě oni, kteří do svých obecních zastupitelstev vybírají své představitele. V tomto ohledu i občané mohou „ovlivnit“ konstrukci daně z nemovitosti a to **nepřímo**. Na druhou stranu obec potřebuje dostatek peněžních prostředků, aby mohla efektivně a účelově spravovat své území. V úvodní podkapitole byla provedena analýza nejvíce „výdělečných“ obcí v České republice z pohledu inkasa daně z nemovitých věcí a to jak v celkové výši, tak i dle podílu na jednoho obyvatele. Z tohoto je více než jasné, že i když se bude občan snažit sebevíc o to, aby jeho daňové břemeno bylo co nejmenší, daň nakonec zaplatí stejnou nebo i vyšší, protože obec peněžní prostředky více než potřebuje. Jako kompenzaci za to, že občané trpí vyšším odvodem, může obec uvažovat částečné nebo úplné zrušení některých poplatků, např. poplatků na komunální odpady, nebo jiné formy zvýhodnění. Koneckonců, pokud by zákon umožňoval místní koeficient uvalit např. pouze na podnikatelskou aktivitu a ne v rámci celé obce, občané by byli více než spokojeni.

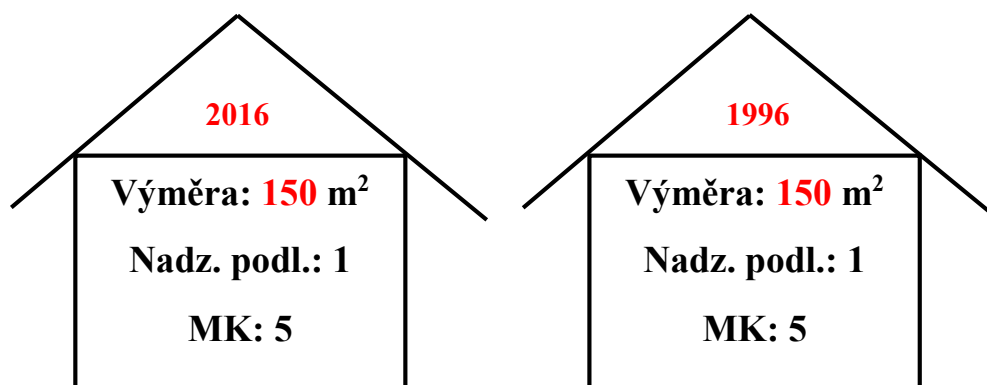
Prostřednictvím následujících modelových případů si ukážeme, jak eliminovat nebo alespoň snížit rozdíly ve zdanění „vysoko příjmový občan“ a „nízko příjmový občan“ a „občan versus podnikatel“. Je namístě říci, že následující myšlenky jsou pouze teorie a nové možnosti v uvalování daně na důchod poplatníka.

4.6.1 Zdanění vysoko příjmových a nízko příjmových občanů

Již v teoretické části bylo upozorněno na fakt, že existují značné rozdíly mezi vysoko příjmovými a nízko příjmovými obyvateli obce, ve smyslu zdanění jejich nemovitých věcí. Představme si proto situaci, kdy vedle sebe budou postaveny naprosto totožné nemovité věci z pohledu výměry a v totožné obci (Frýdlant nad Ostravicí), např. budovy obytného domu (označení H), z nichž jedna budova bude postavena v roce 2016 (novostavba se všemi

nejmodernějšími pracovními postupy a moderními dostupnými materiály) a druhá stavba vystavěná o 50 let dříve, tj. v roce 1966. V České republice jsou tyto případy více než běžné, např. výstavba nových tzv. satelitních měst vedle „původních“ domů v obci (viz obrázek č. 4.1).

Obrázek č. 4.1: Srovnání budov obytných domu (H)



Zdroj: vlastní zpracování¹²¹

Podle obrázku výše je více než zřejmé, že ve stávajícím systému, resp. tak jak je zákon nastaven dnes, obě rodiny zaplatí **stejnou** výši daně (viz tabulka č. 4.8), bez ohledu na jejich důchodové postavení a hlavně bez ohledu na stáří, stav, resp. hodnotu nemovité věci v čase a na daném místě (jednotkový systém zdanění, kdy daň je počítána na základě fyzických parametrů stavby). Zákon rovněž kromě hodnoty nemovité věci **nezohledňuje** ani oblasti, ve kterých se nemovité věci nachází, např. perspektivní oblasti v hlavním městě Praze versus Ostravsko či oblasti, které jsou zatíženy těžkým průmyslem nebo vůbec oblasti, kde je zvýšena podnikatelská aktivita (sklady, nákupní střediska, výrobní haly a prostory, apod.).

Tabulka č. 4.8: Výpočet daňové povinnosti u rodinného domu s výměrou 150 m²

Budova obytného domu	Postup výpočtu
Výměra v m ²	150
Základ daně v m ²	150
Základní sazba daně v Kč	2
Počet nadzemních podlaží	1 navíc = 2
Zvýšení	2,75 = 2 + 0,75

¹²¹ Nadzemní podlaží myšleno jedno navíc, tzn. 2 podlaží v celém domě.

Budova obytného domu	Postup výpočtu
Koeficient dle počtu obyvatel	1,6
Výsledná sazba v Kč	4,4 (2,75*1,6)
Povinnost v Kč	660
MK	5
Výsledná povinnost v Kč	3 300

Zdroj: vlastní zpracování

V následujícím příkladu si ukážeme možnou cestu, jak od sebe obě rodiny odlišit a zjistíme, že v konečném výsledku se pak budou jejich daňové povinnosti značně lišit. K tomuto příkladu budeme potřebovat výslednou povinnost v Kč z tabulky č. 4.8, odhad ročního příjmů rodin a vztah pro výpočet „slevy“.

Vztah pro „Koeficient pro slevu z celkové daňové povinnosti ve vztahu k ročnímu příjmu poplatníka“:

$$S = \frac{DP}{I} \cdot U, \text{ kde} \quad (4.1)$$

- S = sleva,
- DP = daňová povinnost,
- I = důchod,
- U = počet měsíců užívání nemovité věci, v drtivé většině 12 měsíců.

Tímto koeficientem bude násobena znovu daňová povinnost pro zjištění celkové slevy. Konečné břemeno vyvstává z rozdílu mezi povinností vypočtenou a slevou. Úvahu lze znázornit na jednoduchém příkladu v tabulce č. 4.9.

Tabulka č. 4.9: Výpočet daně z nemovité věci v obci při zohlednění poplatníkovy důchodu

Vysokopříjmový poplatník		Nízkopříjmový poplatník	
Text	Výpočet	Text	Výpočet
Zjištění koeficientu	(3 300/1 000 000)*12	Zjištění koeficientu	(3 300/120 000)*12
Koeficient	0,0396	Koeficient	0,33
Zjištění slevy	0,0396 * 3 300	Zjištění slevy	0,33 * 3 300

Vysokopříjmový poplatník		Nízkopříjmový poplatník	
Text	Výpočet	Text	Výpočet
Hodnota slevy v Kč	131	Hodnota slevy v Kč	1 089
DP po slevě v Kč	3 169	DP po slevě v Kč	2 211

Zdroj: vlastní zpracování

Je zajímavé pozorovat, jak se odráží konečná daňová povinnost v důchodu poplatníka s vysokými příjmy a naopak poplatníka s nízkými příjmy za předpokladu že vlastní totožné nemovité věci z hlediska výměry. Nízko příjmový poplatník v tomto ohledu „ušetří“ na dani téměř 1 000 Kč ročně, což může značně pomoci jeho finanční situaci. Je důležité také říci, že na slevu mají nárok úplně **všichni** poplatníci, a její výše záleží pouze a výhradně na dosaženém ročním důchodu. Při výpočtu byl použit místní koeficient 5, tedy v jeho nejvyšší výši, pro lepší znázornění rozdílů. Nemovité věci nízkopříjmových domácností jsou často předmětem dědického řízení, a čím méně budou tyto domácnosti zatíženy, tím budeme snižovat pravděpodobnost např. nuceného prodeje nemovité věci. Výpočet lze aplikovat na každou obec bez ohledu na to, zda je obec čistě zemědělskou oblastí nebo vyloženě průmyslovou oblastí. Slevu můžeme také uvažovat právě jako možnou kompenzaci, kdy daňová povinnost bývá značně vysoká z důvodu působení podnikatelů v daném místě (viz podkapitola 4.1). A jak se bude měnit celkový příjem obecního rozpočtu (snižovat, zvyšovat, stejný), záleží pouze na dostupných informacích o ročních příjmech domácností, dosavadním odvodu a výměře nemovité věci dle katastru nemovitostí. Těchto dat v době psaní práce nebylo dosaženo, proto nelze prezentovat výsledek na konkrétním rozpočtu obce Frýdlantu nad Ostravicí.

Další možnou teorií snižování rozdílu mezi vysokopříjmovým a nízkopříjmovým poplatníkem je dle inspirace členského státu Evropské unie, Kypru, tzn. uplatnění progresivní sazby daně, kdy žádná či nulová daňová sazba je užitá při hodnotě majetku do X Kč, při vyšší hodnotě majetku je uvalena progresivní sazba daně až do X Kč ve výši X %. Dle tohoto by musel být majetek daněný na základě systému ad valorem, což v České republice zatím v blízké budoucnosti nelze předpokládat.

4.6.2 Význam místního koeficientu pro místní rozpočet Frýdlantu n. O.

Smysl a účel místního koeficientu byl prezentován na několika případech v teoretické části této diplomové práce, kdy většina obcí v České republice pokládá tento koeficient za rizikový zejména z důvodů politických. Na druhém místě jsou až důvody daňové. Prostřednictvím místního koeficientu lze zatížit výslednou daňovou povinnost dvakrát, třikrát nebo až o více než 500 %, na druhou stranu musí obce respektovat zákon a pokud koeficient dle obecně závazné vyhlášky stanoví, pak musí platit pro všechny nemovité věci s výjimkou nemovitých věcí s označením A – B, tzn. ty nemovité věci určené pro zemědělskou činnost + ve vlastnictví občanů (zahrady). Následující teorie, která bude prezentována na konkrétních modelových případech a reálných údajích, bude vyvstávat z myšlenky přiřazování místního koeficientu na různé druhy nemovitých věcí bez ohledu na to, zda se jedná o pozemky určené pro zemědělství (podnikání jako každé jiné) nebo stavby a jednotky. Pro výpočty budou užity podklady z městského úřadu ve Frýdlantu nad Ostravicí a závěrečný účet pro rok 2014.

První jednoduchý modelový případ stojí na předpokladu přímé úměry mezi zvyšováním koeficientu a vývojem velikosti daňového inkasa. Pro výpočet použijeme následující vztah a znázornění výpočet znázorněn v tabulce č. 4.8.

Vztah pro „Změna daňového inkasa díky změně MK“:

$$P = \left(NMK \cdot \frac{PP}{PMK} \right) - PP, \text{ kde} \quad (4.2)$$

- **P = nový daňový příjem**
- **PP = původní daňový příjem,**
- **NMK = nová hodnota místního koeficientu,**
- **PMK = původní hodnota místního koeficientu.**

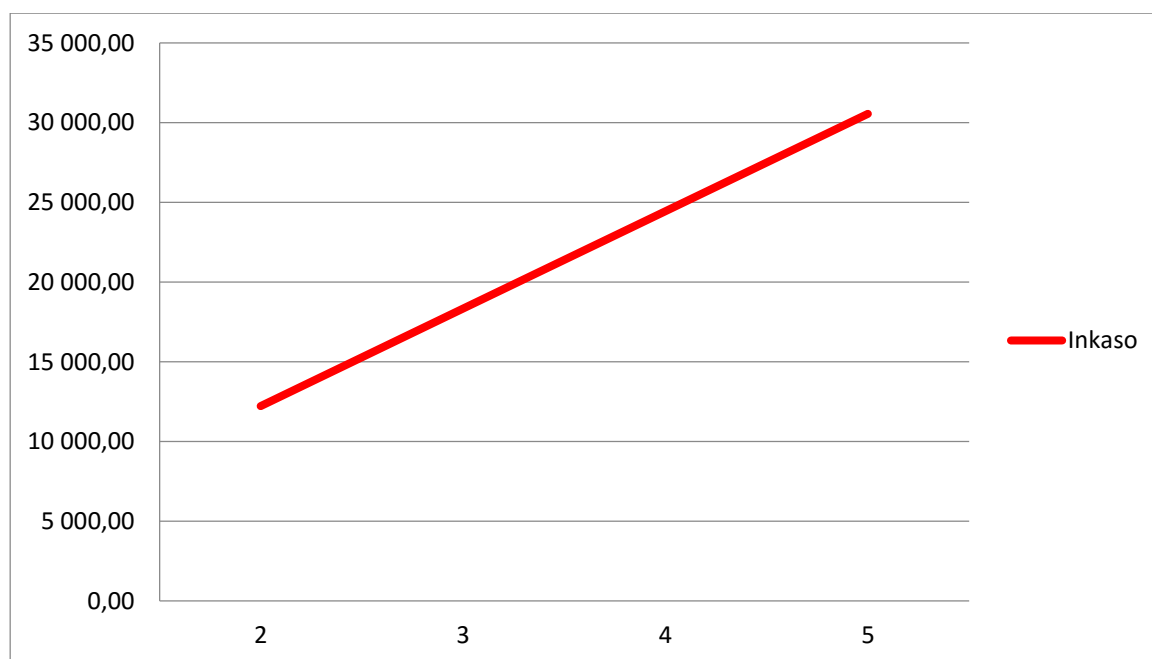
Tabulka č. 4.10: Výnosnost daně u nemovitých věcí s označením C – Z při změně místního koeficientu

Koeficient	Inkaso před změnou v tis. Kč	Inkaso po změně v tis. Kč	Změna vzhledem k původnímu MK
2 - původní	12 222,53	12 222,53	0,00
3	12 222,53	18 333,80	+ 6 111,27
4	12 222,53	24 445,06	+ 12 222,53
5	12 222,53	30 556,33	+ 18 333,80

Zdroj: vlastní zpracování

Dle výše uvedeného výpočtu v tabulce č. 4.10 je dokázáno, že daňový výnos se bude zvyšovat s rostoucí hodnotou místního koeficientu a to přímo úměrně. Nejvyšší příjem obec bude dosahovat při nejvyšším možném koeficientu, tj. 5, kdy místní rozpočet bude rozšířen o více jak 18 mil. Kč (celkové inkaso po změně 30 556,33 tis. Kč). To znamená, že při tomto příjmu, se daň z nemovitých věcí stane třetí nejvýznamnější daní pro místní rozpočet hned po DPH (daň z nemovitých věcí se nově bude podílet na daňových příjmech z 20,95 %) a DPPO dohromady s DPFO. Pro lepší orientaci je vztah mezi místním koeficientem a příjmem znázorněn v následujícím grafu č. 4.6.

Graf č. 4.6: Růst inkasa daně z nemovitých věcí při změně místního koeficientu



Zdroj: vlastní zpracování

Z pohledu obce je ale nejzajímavější analýza z pohledu daňových příjmů jako takových, a jakým procentem se podílí „nejvýdělečnější“ daně na celkových příjmech. V následující tabulce č. 4.11 si ukážeme, kolik obec získá dodatečně do svého rozpočtu se změnou místního koeficientu a kolik % podílů bude daň z nemovitých věcí mít na celkových příjmech oproti DPFO, DPPO a DPH.

Tabulka č. 4.11: Podíl DPH, DPPO, DPFO a DzNV na původních a nových daňových příjmech v %

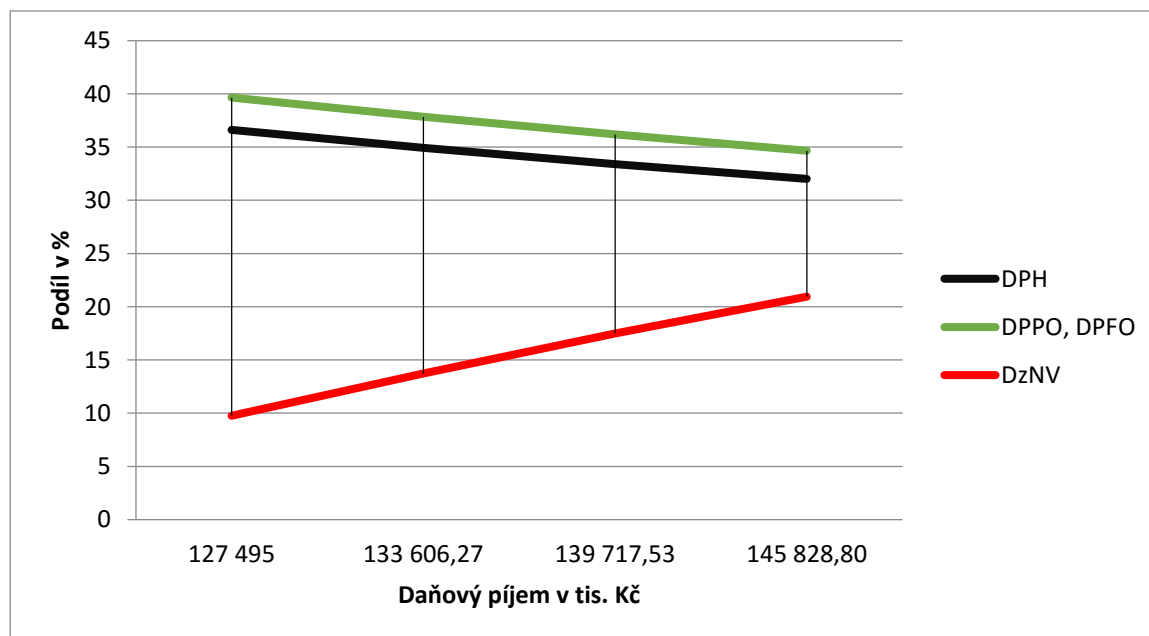
MK	DP původní v tis. Kč	DP nový v tis. Kč	Podíly jednotlivých daní na DP v %		
			DPH	DPPO,DPFO	DzNV
2	127 495,00	127 495,00	36,62	39,65	9,76
3	127 495,00	133 606,27	34,94	37,84	13,72
4	127 495,00	139 717,53	33,41	36,18	17,50
5	127 495,00	145 828,80	32,01	34,66	20,95

Vysvětlivky: MK – místní koeficient, DP – daňový příjem

Zdroj: vlastní zpracování

Nárůst DzNV způsobí změnu významu této daně v porovnání s ostatními daněmi, viz graf č. 4.7.

Graf č. 4.7: Podíl daní na celkových daňových příjmech v %



Zdroj: vlastní zpracování

Ve zmíněném grafu vidíme, že s rostoucím daňovým příjmem na jedné straně roste úměrně podíl daně z nemovitých věcí, ale na straně druhé, hodnoty ostatních daní se významně snižují. Obdobně se budou chovat i ostatní daně a poplatky. Pokud by existovaly vyšší hodnoty koeficientu 7 a více, výnos z daně z nemovitých věcí se stane tou nejdůležitější položkou pro místní rozpočet.

4.6.3 Návrh řešení a doporučení pro obec Frýdlant nad Ostravicí

Zavedení místního, obecního, popř. koeficientu polohové renty (dle počtu obyvatel) má v každém územně samosprávném celku své opodstatnění a prostřednictvím těchto koeficientů může obec vypočítat a nalézt řadu nových řešení pro navýšení svých příjmů. Na druhou stranu s tímto zvýšením je spojen negativní dopad zvláště do důchodů daňových poplatníků, resp. občanů dané obce. Jiná situace je v případě podnikatelských subjektů (daň z nemovitých věcí je daňově účinný náklad za předpokladu, že je zaplacen).

Zmíněný negativní dopad pro občany může být ale kompenzován **částečným** nebo **úplným** zrušením některých poplatků v obci, např. nabízí se poplatek za komunální odpady. V tomto ohledu nastává dilema, protože i se zvýšením místního koeficientu občané sice ušetří zrušením poplatku za komunální odpady, ale to bude platit jen v případě, pokud se jedná o domácnost s vyšším počtem členů (3 a více). V opačném případě myšlenka s částečným či zrušením poplatku za komunální odpady, resp. teorie nebude fungovat, protože ušetřené prostředky jedné domácnosti zaplatí domácnosti s malým počtem členů (1 nebo 2 členové), resp. jedné domácnosti. Dochází tedy k „přelévání“ peněžních prostředků, resp. přesunu daňového břemene z jednoho poplatníka na druhého. Místní rozpočet na tomto jistě „vydělá“, ale teorie bude mít negativní dopad obecně do příjmů domácností obce. Teorii lze dokázat na následujícím případě. Necht' existují dvě domácnosti, z nichž jedna je dvoučlenná (2 dospělí jedinci) a druhá domácnost čtyřčlenná (2 dospělí a 2 děti), obě domácnosti vlastní totožné nemovité věci (budovy obytného domu) o výměře 150 m² s 1 nadzemním podlažím navíc, dále uvažujeme o zavedení místního koeficientu dle obecně závazné vyhlášky ve velikosti 5 a zároveň je zrušen zcela poplatek za komunální odpady (před zrušením občané platili ve Frýdlantu n. O. poplatek ve výši 700 Kč/dospělá osoba, 350/dítě pro rok 2014). V následující tabulce č. 4.12 dokážeme výpočtem, že jedna domácnost ušetří peněžní prostředky, ale druhá zaplatí více, resp. dojde k přesunu břemene z jedné domácnosti na druhou.

Tabulka č. 4.12: Daňová povinnost domácností při stávajících a nových podmínkách

Text	Domácnost 1 (2 dospělí)		Domácnost 2 (2 + 2 děti)	
	Původní DP	Nová DP	Původní DP	Nová DP
ZD v m ²	150	150	150	150
Sazba v Kč	2	2	2	2
Podlaží	2 (1 navíc)	2	2	2
Zvýšení	2,75 (2+0,75)	2,75	2,75	2,75
KPO	1,6	1,6	1,6	1,6
Výsledná sazba	4,4 (2,75*1,6)	4,4	4,4	4,4
DP v Kč	660	660	660	660
MK	2	5	2	5
Výsledná daň	1 320	3 300	1 320	3 300
Pop. za odpad	1 400	0	2 100	0
Odvod celkem	2 720	3 300	3 420	3 300

Zdroj: vlastní zpracování

Prostřednictvím výpočtu byl proveden důkaz, že typická domácnost ve Frýdlantu nad Ostravicí (2 dospělí + 2 děti) ušetří ročně 120 Kč na dani z důvodu zavedení vyššího maximálního koeficientu ve výši 5 a zároveň zrušením poplatku za komunální odpad. Druhá domácnost (2 dospělí) např. 2 důchodci v obci, zaplatí dohromady o 580 Kč více.

Druhou možností jak zvýšit dodatečný příjem municipality a zároveň daňově nezatížit občany je **rozložit hodnoty místního koeficientu** pro různé druhy nemovitých věcí (především oddělit podnikatelskou sféru od občanů obce). V následujících modelových případech si ukážeme možné rozložení místního koeficientu pro různé druhy nemovitých věcí a následný dopad do rozpočtu obce.

Nechť je místní koeficient rozložen ve velikosti 5 pro nemovité věci v označení J, M, N, O, X, Y a místní koeficient ve velikosti 3 pro ostatní nemovité věci (**původní MK ve velikosti 2 dle obecně závazné vyhlášky**), dle tabulky č. 4.12, obecní ostatní koeficienty jsou zachovány v původní hodnotě a vstupní výnosy dle přílohy č. 6.

Tabulka č. 4.12: Možné rozložení místního koeficientu

Nemovitá věc	MK
J, M, N, O, X, Y	5
Ostatní	3

Zdroj: vlastní zpracování

Kromě zmíněných vstupních informací do výpočtů je potřeba vytvořit vztah pro výpočty nových výnosů pro místní rozpočet.

Vztah pro „Změna výnosnosti při rozložení místního koeficientu“:

$$I = \frac{PP}{PMK} \cdot NMK, \text{ kde} \quad (4.3)$$

- **I = nový příjem,**
- **PP = původní příjem,**
- **PMK = původní místní koeficient,**
- **NMK = nový místní koeficient.**

Tabulka č. 4.13: Výnosnost daně z nemovitých věcí při rozložení místního koeficientu

Nemovitá věc	MK	Původní příjem v tis. Kč	Nový příjem v tis. Kč
Pozemky			
A	NE	164,18	164,18
B	NE	52,24	52,24
C	3	57,21	85,82
D	3	0,00	0,00
E	3	126,86	190,29
F	3	82,09	123,14
G	3	465,17	697,76
Celkem	-	947,75	1 313,43
ZMĚNA	-	-	+ 365,68
Stavby a jednotky	-	-	-

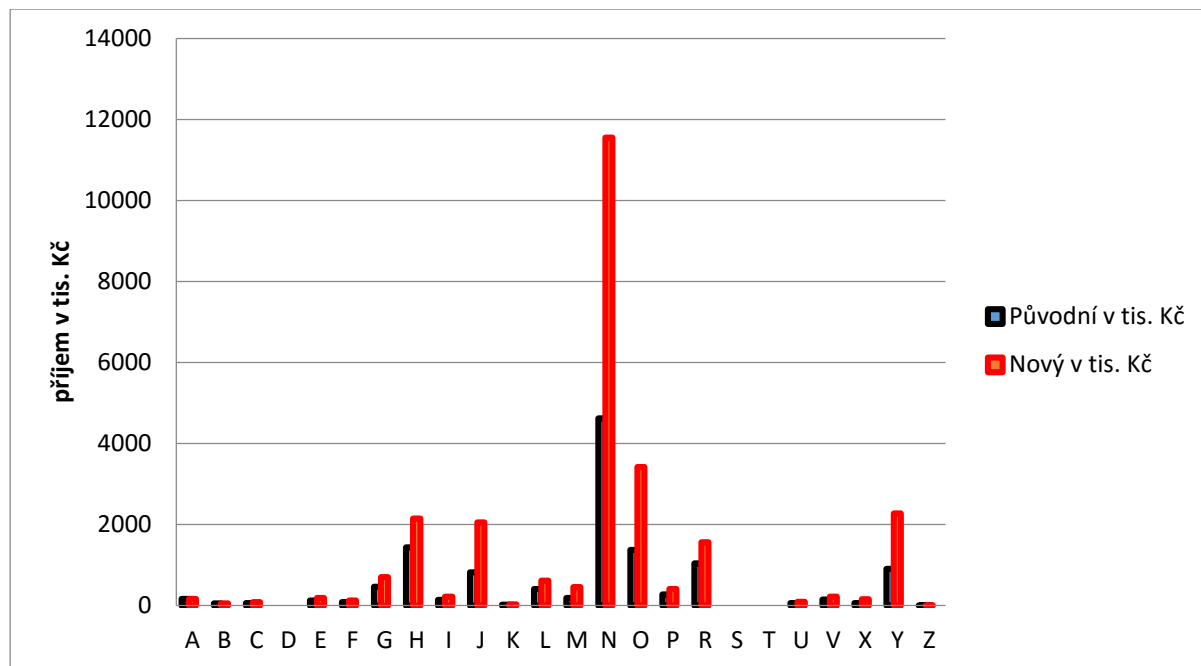
Nemovitá věc	MK	Původní příjem v tis. Kč	Nový příjem v tis. Kč
H	3	1 432,82	2 149,23
I	3	143,03	214,55
J	5	819,64	2 049,10
K	3	19,90	29,85
L	3	409,20	613,80
M	5	182,83	457,08
N	5	4 623,09	11 557,73
O	5	1 369,39	3 423,48
P	3	271,14	406,71
R	3	1 041,04	1 561,56
S	3	0,00	0,00
T	3	0,00	0,00
U	3	63,43	95,15
V	3	145,52	218,28
X	5	60,94	152,35
Y	5	907,95	2 269,88
Z	3	1,24	1,86
Celkem	-	11 491,16	25 200,61
Změna	-	-	+ 13 709,45
Celkem příjmy	-	12 437,70	26 514,04
Změna příjmů	-	-	+ 14 076,34

Zdroj: vlastní zpracování

Pokud si obec stanoví, aby na dani vybrala co nejvíce, a zároveň nechce „poškodit“ své občany, musí stanovit místní koeficient tak, že nejvíce budou zatíženy nemovité věci vztahující se k podnikatelské činnosti, popř. pro rekreaci a pro všechny ostatní nemovité věci se zvýší hodnota koeficientu o 50 % oproti původnímu koeficientu 2 (tj. na hodnotu 3). Na základě této teorie dojde k maximalizaci inkasa daně z nemovitých věcí a zároveň únosné břemeno pro občany obce Frýdlantu nad Ostravicí. Městský rozpočet získá dodatečně více jak 14 mil. Kč, z toho příjem z pozemků byl navýšen o více jak 300 tis. Kč a příjem ze staveb a jednotek o více jak 13 mil. Kč. Tento jev byl dán zejména bezprostředním zatížením staveb

a jednotek sloužících pro podnikatelské účely. Výsledky lze zaznamenat do přehledného grafu č. 4.8.

Graf č. 4.8: Inkaso saně z nemovitých věcí při rozložení místního koeficientu



Zdroj: vlastní zpracování

To, že občané budou trpět vyšším zdaněním, z důvodu zavedením koeficientu 3 pro pozemky, stavby a jednotky soukromého charakteru, může obec kompenzovat, resp. vrátit občanům část peněžních prostředků. A proto výše uvedené výpočty z tabulky č. 4.13 doplníme o analýzu, jaký způsob je nejvýhodnější jak pro obecní rozpočet, tak pro občany.

Dle dostupných informací, město Frýdlant nad Ostravicí má prostřednictvím vyhlášky stanoven poplatek za komunální odpady ve výši **700 Kč/dospělý a 350 Kč/dítě**, celkově za rok 2014 obecní rozpočet dosáhl příjmu z tohoto poplatku ve výši 6 295,1 tis. Kč (viz příloha č. 8). Nyní se pokusíme aplikovat myšlenku zrušení poplatku za komunální odpady pro všechny občany a na následujících modelových případech zjistit, jak bude vypadat konečný odvod pro jednotlivé domácnosti a konečný daňový příjem do místního rozpočtu.

Pro výpočty bylo zvoleno pět nejčastěji se vyskytujících typů domácností, a to:

- **dvoučlenná domácnost (2 dospělí),**
- **čtyřčlenná domácnost (2 dospělí a 2 děti),**
- **tříčlenná domácnost (2 dospělí a 1 dítě),**
- **jednočlenná domácnost (1 dospělý),**
- **tříčlenná domácnost (3 dospělí).**

Z důvodu jednoduchosti byl vybrán jeden druh nemovité věci (budova obytného domu s označením H) o výměře 150 m². Modelové případy jsou provedeny na následující tabulce č. 4.14., kdy budeme vycházet z daňové povinnosti, která je vypočtena již v tabulce 4.12, tj. 660 Kč.

Tabulka č. 4.14: Výpočet výsledného odvodu domácnosti při zrušení poplatku za komunální odpady

DVOUČLENNÁ DOMÁCNOST (2 dospělí), v Kč				
	Současnost	Návrh 1	Návrh 2	Návrh 3
Místní koef.	2	3	4	5
Daňová povinnost	660	660	660	660
Výsl. Daň	1 320	1 980	2 640	3 300
Odpady	1 400	1 400	1 400	1 400
Celkem	2 720	3 380	4 040	4 700
Odečet odpady	-	1 400	1 400	1 400
Celkem po odečtu	2 720	1 980	2 640	3 300
ČTYŘČLENNÁ DOMÁCNOST (2 dospělí a 2 děti), v Kč				
	Současnost	Návrh 1	Návrh 2	Návrh 3
Místní koef.	2	3	4	5
Daňová povinnost	660	660	660	660
Výsl. Daň	1 320	1 980	2 640	3 300
Odpady	2 100	2 100	2 100	2 100
Celkem	3 420	4 080	4 740	5 400
Odečet odpady	-	2 100	2 100	2 100
Celkem po odečtu	3 420	1 980	2 640	3 300

TŘÍČLENNÁ DOMÁCNOST (2 dospělí a 1 dítě), v Kč				
	Současnost	Návrh 1	Návrh 2	Návrh 3
Místní koef.	2	3	4	5
Daňová povinnost	660	660	660	660
Výsl. Daň	1 320	1 980	2 640	3 300
Odpady	1 750	1 750	1 750	1 750
Celkem	3 070	3 730	4 390	5 050
Odečet odpady	-	1 750	1 750	1 750
Celkem po odečtu	3 070	1 980	2 640	3 300
JEDNOČLENNÁ DOMÁCNOST (1 dospělý), v Kč				
	Současnost	Návrh 1	Návrh 2	Návrh 3
Místní koef.	2	3	4	5
Daňová povinnost	660	660	660	660
Výsl. Daň	1 320	1 980	2 640	3 300
Odpady	700	700	700	700
Celkem	2 020	2 680	3 340	4 000
Odečet odpady	-	700	700	700
Celkem po odečtu	2 020	1 980	2 640	3 300
TŘÍČLENNÁ DOMÁCNOST (3 dospělí), v Kč				
	Současnost	Návrh 1	Návrh 2	Návrh 3
Místní koef.	2	3	4	5
Daňová povinnost	660	660	660	660
Výsl. Daň	1 320	1 980	2 640	3 300
Odpady	2 100	2 100	2 100	2 100
Celkem	3 420	4 080	4 740	5 400
Odečet odpady	-	2 100	2 100	2 100
Celkem po odečtu	3 420	1 980	2 640	3 300

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě výpočtu bylo dokázáno, že pokud chce obec maximalizovat svůj daňový příjem a zároveň jednotlivé domácnosti platili, co nejméně, je nejvhodnější alternativou zavést místní koeficient ve velikosti 5 pro nemovité věci určené k podnikatelské činnosti a koeficient 3 pro ostatní nemovité věci, dále pak úplné zrušení poplatku za komunální odpady. Skrze poplatek

za komunální odpady bylo dokázáno, že nejvhodnější alternativou pro všechny sledované domácnosti je místní koeficient 3, tj. zvýšení o 50 % oproti současnosti, protože při koeficientu 4 nebo 5 některé domácnosti zaplatí více, než činí dosavadní odvod. A jak budou vypadat daňové příjmy obce při zrušení poplatku za komunální odpady, si předvedeme na následující tabulce č. 4.15.

Tabulka č. 4.15: Porovnání daňového příjmu pro místní rozpočet za současnosti a podle návrhu

SOUČASNOST	
Text	Tis. Kč
Inkaso daně z nemovitých věcí	12 437,70
Poplatek za komunální odpady	6 295,10
Celkem příjem	18 732,80
NÁVRH	
Text	Tis. Kč
Inkaso daně z nemovitých věcí	25 514,04
Poplatek za komunální odpady	0,00
Celkem příjem	25 514,04
POROVNÁNÍ	
Skutečnost	18 732,80
Návrh	25 514,04
Rozdíl	+ 6 781,24

Zdroj: vlastní zpracování

Pokud bude na jedné straně navýšen místní koeficient pro občany o 50 % (hodnota 3) a na straně druhé pro podnikatele o 150 % (hodnota 5) a zároveň zcela zrušen poplatek za komunální odpady, pak obec získá více jak 6 mil. Kč navíc oproti současnosti a jednotlivé domácnosti rovněž ušetří své peněžní prostředky. Je namístě zdůraznit, že tento návrh bude platit pouze za předpokladu možnosti stanovit různou výši místního koeficientu pro různé druhy nemovitých věcí, tj. obec může rozhodovat o tom, že nemovité věci určené k podnikání zatíží vyšší daňovou povinností než nemovité jednotky pro soukromé účely, což v dosavadní právní úpravě není zatím možné, aby obec tímto způsobem ovlivňovala obecní rozpočet. V neposlední řadě faktem zůstává, že daň z nemovitých věcí pro podnikatelské účely je podle

zákonné úpravy v České republice daňově uznatelným nákladem, za předpokladu, že je zaplacená. Proto lze očekávat, že zvýšení místního koeficientu na maximální hodnotu by nemělo většině podnikatelů vadit natolik, aby uvažovali o přemístění své podnikatelské činnosti do obcí či měst s nižším místním koeficientem.

5 Závěr

Daň z nemovitých věcí patří mezi daně majetkové a má své místo ve vyspělých daňových soustavách Evropské unie, byť se danění jednotlivých nemovitých věcí liší v každé členské zemi, např. z hlediska užitých sazeb nebo předmětu zdanění ve vazbě na fyzické parametry nemovité věci nebo tržní hodnotu nemovité věci v daném místě a daném čase. Zároveň je tato daň legislativně upravena takovým způsobem, že do konstrukce daně z nemovitých věcí mohou významným způsobem zasahovat představitelé obce prostřednictvím obecně závazných vyhlášek a tím získat dodatečné daňové příjmy, byť na úkor svých občanů nebo podnikatelských subjektů. Faktem ale zůstává, že možnost vyšších výnosů, resp. daňových příjmů a tím i vyššího zdanění podnikatelů nebo občanů se doposud zřídka většina obcí v České republice.

Musíme si uvědomit, že každé další zdanění občanů či podnikatelů je zásadně politickým rozhodnutím, méně často ekonomickým rozhodnutím, které může v budoucnu negativně ovlivnit výsledky voleb do zastupitelstev obcí nebo krajů, proto představitelé obcí budou mít zájem na co jak nejmenším a únosném zdaněním vzhledem k občanům a podnikatelským subjektům. Pokud nakonec představitelé územně samosprávných celků učiní rozhodnutí o vyšším zdanění, resp. zásahu do konstrukce daně na základě obecně závazných vyhlášek, je důležité, aby dodatečné výnosy z dalšího zdanění nemovitých věcí využilo účelově, resp. pro efektivní správu obce, např. jako investice do oprav významných památek obce, oprav škol a ostatních obecních budov, investice do výstavby cest, chodníků, cyklistických stezek, pro výstavbu sportovišť a oblastí pro trávení volného času svých občanů. Důležitou oblastí jsou pak investice do sociálního bydlení či péče o seniory.

V tomto ohledu jsme v praktické části navrhli variantu rozložení místního koeficientu pro různé druhy nemovitých věcí, resp. rozlišení nemovitých věcí pro soukromé a podnikatelské účely, kdy prozatím tato možnost není legislativně upravena, a zároveň byla teorie doplněna o zrušení poplatku za komunální odpady. Dle tohoto bylo na praktických modelových případech dokázáno, že obec získá dodatečné daňové příjmy do svého obecního rozpočtu a občané ušetří část peněžních prostředků. Faktem zůstává, že na jedné straně ušetří občané ve svůj prospěch, ale na straně druhé pak dojde k razantnímu navýšení zdanění u podnikatelských subjektů. V České republice je podle aktuální legislativní úpravy možnost, aby podnikatelské subjekty uplatili zaplacenou daň z nemovitých věcí jako daňově uznatelný

náklad, resp. výdaj. Můžeme proto očekávat, že dodatečné navýšení zdanění nebude mít negativní dopad na hospodaření většiny podnikatelských subjektů. Je důležité říci, že závisí na druhu nemovité věci, na její výměře a na počtu členů domácnosti. Pro zjednodušení jsme praktické modelové příklady orientovali na jeden druh nemovité věci s jednou výměrou. Jiná situace nastává, pokud bychom uvažovali o maximálním místním koeficientu pro všechny nemovité věci na území obce bez rozlišení pro soukromé nebo podnikatelské účely. Na jednu stranu dojde ke „spravedlivému“ zdanění z pohledu podnikatelů a soukromých osob, ale zároveň dojde k významnému „přelévání“ peněžních prostředků z jednoho subjektu na druhý, což jsme dokázali také na modelovém případu v praktické části práce.

Dnešní legislativní úprava sice dává poměrně značný prostor územně samosprávným celkům, jak ovlivnit výši daňového výnosu z daně z nemovitých věcí, ale je zřejmé, že tento prostor není příliš využit. Jedním z důvodů, proč tomu tak je, může být paradoxně skutečnost, že o výši daň z nemovitých věcí právě mají rozhodnout lidé ze zastupitelstva obce, kteří se odpovídají svým voličům a ti by nejraději platili logicky daně co nejmenší. V návrhu na změnu legislativy tato skutečnost do značné míry eliminuje. Navíc splňuje důležitou zásadu, a to, že daně a jejich sazba by měly být zjištěny co nejjednodušším způsobem.

Cílem praktické části diplomové práce bylo nejen představit a zhodnotit současný stav inkasa daně z nemovitých věcí jako celku napříč kraji České republiky, ale zejména zhodnotit a představit současný stav rozpočtu vybrané obce, včetně provedení analýzy a návrhu řešení, kdy územně samosprávný celek Frýdlant nad Ostravicí bude prostřednictvím návrhu schopen efektivněji spravovat své území z dodatečných daňových příjmů. Veškeré teorie a analýzy jsou prezentovány na modelových případech a přehledných tabulkách nebo grafech.

Práce je využitelná jak v teoretické rovině pro pochopení principů a související problematiky daně z nemovitých věcí, tak pro praktické využití. S prací byly seznámeny orgány veřejné správy působící na Městském úřadě ve Frýdlantu nad Ostravicí.

Seznam použité literatury

a) Odborná literatura

ADÁMKOVÁ, Petra. *Stavba a občanský zákoník*. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2013. 88 s. ISBN 978-80-87438-43-5.

BONĚK, V., P. BĚHOUNEK, V. BENDA, A. HOLMES. *Lexikon – daňové pojmy*. Ostrava: Sagit, 2001. 626 s. ISBN 80-7208-265-5

ČERVENKA, Miroslav. *Soustava veřejných rozpočtů*. Praha: Leges, 2009. 208 s. ISBN 978-80-7357-932-6.

KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 6. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 276 s. ISBN 978-80-7478-841-3

MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony 2016, úplná znění platná k 1. 1. 2016*. Praha: GRADA Publishing, 2016. 288 s. ISBN 978-80-271-9019-5.

MRKÝVKA, Petr. *Propedeutika finančního práva*. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. 124. S. ISBN 978-80-210-7745-4

NERUDOVÁ, Danuše. *Harmonizace daňových systémů zemí Evropské unie*. 4. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 336 s. ISBN 978-80-7478-626-6.

PAŘÍZKOVÁ, Ivana. *Finance územní samosprávy*. Brno: Masarykova univerzita, 2008. 238 s. ISBN 978-80-210-4511-8.

PEKOVÁ, Jitka. *Veřejné finance, úvod do problematiky*. 4. vyd. Praha: ASPI, 2008. 530 s. ISBN 978-80-7357-358-4.

PEKOVÁ, Jitka. *Veřejné finance: teorie a praxe v ČR*. Praha: Wolters Kluwer, 2011. 644 s. ISBN 978-80-7357-698-1.

RADVAN, Michal. *Místní daně*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. 244 s. ISBN 978-80-7357-932-6.

RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. Praha: C. H. Beck, 2007. 396 s. ISBN 987-80-7179-563-6.

SCHELLEKENS, Marnix, ed. *European Tax Handbook 2015*. Amsterdam: IBFD, 2015. 1044 s. ISBN 978-90-8722-313-7.

STARÝ, Marek a kol. *Dějiny daní a poplatků*. Praha: Havlíček Brain Team, 2009. 208 s. ISBN 978-80-87109-15-1.

SYNEK, M., E. KISLINGEROVÁ a kol. *Podniková ekonomika*. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2010. 498 s. ISBN 978-80-7400-336-3.

ŠIROKÝ, Jan. *Daně v Evropské unii*. 6. vyd. Praha: Linde. 392 s. ISBN 978-80-7201-925-0

ŠIROKÝ, Jan. *Základy daňové teorie s praktickými příklady*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 128 s. ISBN 978-80-7478-785-0

ŠIROKÝ, Jan a kol. *Daňové teorie – s praktickou aplikací*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008. 301 s. ISBN 978-80-7400-005-8.

TOMÁŠKOVÁ, Eva a Ivana PAŘÍZKOVÁ. *Veřejné finance – ekonomické souvislosti*. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. 132 s. ISBN 978-80-210-7749-2.

b) odborný periodický tisk

BŘEŇ, Jan. Rozpočet a závěrečný účet obce. *Obec & Finance*, 2011. roč. XVI, č. 5.

BŘEŇ, Jan. Rozpočet a závěrečný účet obce. *Obec & Finance*, 2012. roč. XVII, č. 1.

CZECH CREDIT BEREAU. Některé obce v ČR získávají ročně z daní z nemovitostí i desítky tisíc korun na obyvatele. *Obec & Finance*, 2016. roč. XXI, č. 1.

KAMENÍČKOVÁ, Věra. Daň z nemovitosti – jedná se opravdu o nevýznamnou daň? *Obec & Finance*, 2015. roč. XX, č. 4.

RADVAN, Michal. Mezinárodní komparace zdanění nemovitostí. *Obec & Finance*, 2009. roč. XIV, č. 1.

SEDMIHRADSKÁ, Lucie. Třetí rok uplatňování místního koeficientu a daně z nemovitostí. *Obec & Finance*, 2011. roč. XVI, č. 1.

SMIKOVÁ, Martina a Lucie SEMIHRADSKÁ. Daň z nemovitostí na Slovensku. *Obec & Finance*, 2011. roč. XVI, č. 3.

c) internetové a ostatní podklady

Český statistický úřad, ČSÚ: *Malý lexikon obcí České republiky – 2014* [online]. 2014. [cit. 11. 3. 2016]. Dostupné z:

<https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2014-n-gdc2kaznu1>.

Český statistický úřad, ČSÚ: *Vybrané ukazatele v okresech, v krajích* [online]. 2014. [cit. 12. 3. 2016]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20556339/32019914001.pdf/38275d9a-b3d9-4d80-8991-22c7d4c6944f?version=1.0>.

Daně, účetnictví, právo, práce a mzdy pro profesionály, DU: *Obchodní majetek vs. Majetek od 1. 1. 2014* [online]. 2013. [cit. 15. 1. 2016]. Dostupné z: <http://www.du.cz/obchodni-majetek-vs-majetek-od-1-1-2014-uniqueidgOkE4NvrWuMdlzpIflyuGlzqL8E3iZVRT6QOQea68B8/>.

European Commission. EC: *Cross Country Review of Taxes on Wealth and Transfers of Wealth* [online]. 2014. [cit. 17. 1. 2015]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/taxation_customs/resources/documents/common/publications/studies/2014_eu_wealth_tax_project_finale_report.pdf.

Eurostat, EC: *Taxation trends in the European Union* [online]. 2015. [cit. 10. 1. 2016]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/taxation_customs/resources/documents/taxation/gen_info/economic_analysis/tax_structures/2015/report.pdf.

Finanční správa, FS: *Daň z nemovitých věcí v roce 2016* [online]. 2015. [cit. 15. 1. 2016]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2015/dan-z-nemovitych-veci-v-roce-2016-6958>.

Finanční správa, FS: *Koeficienty pro podání přiznání k dani z nemovitých věcí* [online]. 2015. [cit. 1. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/dane/dan-z-nemovitych-veci/informace-stanoviska-a-sdeleni/2015/koeficienty-pro-podani-priznani-k-dani-z-nemovitych-veci-5616>.

Finanční správa, FS: *Postup ke zjištění koeficientu pro výpočet upravené plochy jednotky* [online]. 2016. [cit. 21. 1. 2016]. Dostupné z: http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-placeni-dani/2016_DNE-Postup_pouziti_koeficientu_u_jednotek-GRAF.pdf.

Finanční správa, FS: *Vývoj inkasa vybraných daní v ČR v letech 1993-2015* [online]. 2015. [cit. 16. 2. 2016]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/cs/dane-a-pojistne/analyzy-a-statistiky/udaje-z-vyberu-dani>.

Institute of Public Finance, Newsletter: *What should one know about immovable property taxation in Croatia?* [online]. 2009. [cit. 1. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.ijf.hr/eng/newsletter/46.pdf>.

Investopedia: *What is the difference between real estate and real property?* [online]. 2014. [cit. 2. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.investopedia.com/ask/answers/100214/what-difference-between-real-estate-and-real-property.asp>.

Komora daňových poradců ČR, Rödl & Partner: *Zdaňování nemovitých věcí v roce 2016 aneb dopady novely na rok 2016* [online]. 2015. [cit. 1. 2. 2016]. Dostupné z: http://www.roedl.com/fileadmin/user_upload/Roedl_Czech_Republic/clanky/2015/Danovy_expert_KOUP_03_2015.pdf.

KPMG in Central and Eastern Europe, KPMG: *Guide to Taxes on Real Estate in CEE and CIS* [online]. 2014. [cit. 28. 12. 2015]. Dostupné z: <http://www.kpmg.com/CZ/cs/IssuesAndInsights/ArticlesPublications/Studies-Surveys/Documents/KPMG-Guide-to-Taxes-on-Real-Estate-2014.pdf>.

Ministerstvo financí České republiky, MFČR: *Daňová statistika za roky 2005-2011* [online]. 2013. [cit. 28. 12. 2015]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/danova-statistika/2013/danova-statistika-za-roky-2005-2011-22071>.

OECD iLibrary: *Reforming the Tax on Immovable Property* [online]. 2015. [cit. 14. 1. 2016]. Dostupné z: http://www.oecd-ilibrary.org/economics/reforming-the-tax-on-immovable-property_5js30tw0n7kg-en;jsessionid=4910muve4vunp.x-oecd-live-02.

OECD: *Revenue statistics – classification of taxes, interpretative guide and methodology* [online]. 2015. [cit. 1. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.oecd.org/tax/tax-policy/revenue-statistics-methodology-guide-and-classification-system.htm>.

OECD: *The OECD classification of taxes* [online]. 2015. [cit. 2. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.oecd.org/tax/tax-policy/oecd-classification-taxes-interpretative-guide.pdf>.

Obec Husinec: *Obecně závazná vyhláška č. 2/2015 o stanovení místního koeficientu pro výpočet daně z nemovitých věcí na území obce Husinec* [online]. 2015. [cit. 1. 3. 2015]. Dostupné z: http://www.husinec-rez.cz/e_download.php?file=data/uredni_deska/obsah358_3.pdf&original=S_KMBT_C224e15090915100.pdf.

Obec Petřikov: *Obecně závazná vyhláška obce Petřikov č. 2/2015 o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitých věcí* [online]. 2015. [cit. 6. 1. 2016]. Dostupné z:

http://www.obecpetrikov.cz/e_download.php?file=data/uredni_deska/obsah69_2.pdf&original=OZV+2+2015-+KOEICIENTY+PRO+V%C3%9DPO%C4%8CET+DAN%C4%9A+Z+NEMOVIT%C3%9DCH+V%C4%9AC%C3%8D.pdf.

Obec Temelín: *Závěrečný účet za rok 2014* [online]. 2015. [cit. 6. 3. 2015]. Dostupné z:

http://www.obectemelin.cz/e_download.php?file=data/uredni_deska/obsah340_2.pdf&original=%C3%BA%C4%8Detn%C3%AD+z%C3%A1v%C4%9Brka+a+z%C3%A1v%C4%9Bre%C4%8Dn%C3%BD+%C3%BA%C4%8Det+2014_2.%C4%8D%C3%A1st.pdf.

Portál Pohoda: *Daň z nemovitých věcí – důležité změny od roku 2016* [online]. 2015. [cit. 13. 2. 2016]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/ostatni-dane/dan-z-nemovitych-veci-%E2%80%93-nejdulezitejsi-zmeny-v-roc/>.

Revenue statistics, OECD: *Special feature: trends in tax revenues following the crisis* [online]. 2014. [cit. 28. 12. 2015]. Dostupné z: http://www.keepeek.com/Digital-Asset-Management/oecd/taxation/revenue-statistics-2014_rev_stats-2014-en-fr#page260.

Svaz měst a obcí České republiky, SMO: *Budoucnost daně z nemovitých věcí – zvýšit nebo zrušit?* [online]. 2010. [cit. 15. 11. 2015]. Dostupné z: <http://www.smocr.cz/cz/oblasti-cinnosti/financovani-obci/budoucnost-dane-z-nemovitosti-zvysit-nebo-zrusit.aspx>.

Taxation Papers, EC: *Tax Reforms in EU Member States* [online]. 2014. [cit. 15. 1. 2016]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/taxation_customs/resources/documents/taxation/gen_info/economic_analysis/tax_papers/taxation_paper_48.pdf.

Vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamku katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2019, částka 120, s. 3354-3568. Dostupný také z: http://www.epravo.cz/_dataPublic/sbirky/2014/sb0120-2014.pdf.

Seznam zkratk

ČSÚ	Český statistický úřad
DP	Dáňová povinnost
DPFO	Daň z příjmů fyzických osob
DPH	Daň z přidané hodnoty
DPPO	Daň z příjmů právnických osob
DzNV	Daň z nemovitých věcí
EU	Evropská unie
FnO	Frýdlant nad Ostravicí
FO	Fyzická osoba
FS	Finanční správa
KPO	Koeficient podle počtu obyvatel
KS PP	Konečný stav peněžních prostředků
MD	Místní daně
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
MK	Místní koeficient
O&F	Obec a Finance
NOZ	Nový občanský zákoník
P	Příjmy
PO	Právnická osoba
PS PP	Počáteční stav peněžních prostředků
V	Výdaje
ZD	Základ daně
ZoDNV	Zákon o dani z nemovitých věcí

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 18.4.2016



.....
Filip Polach

Seznam příloh

Příloha č. 1: Procentuální podíl majetkových daní dle různých úrovní rozpočtů vybraných zemí Evropy v roce 2010

Příloha č. 2: Daňová soustava České republiky

Příloha č. 3: Členění daní dle metodiky OECD

Příloha č. 4: Celkové inkaso vybraných daní v letech 1993 – 2015 v mil. Kč

Příloha č. 5: Označení pozemků, staveb a jednotek podle kategorií A – Z

Příloha č. 6: Průměrná cena půdy za katastrální území spravována územním pracovištěm ve Frýdlantu nad Ostravicí k 1. 1. 2016

Příloha č. 7: Výnosnost v Kč pro výpočet MK u pozemků, staveb a jednotek

Příloha č. 8: Složení daňových příjmů v rozpočtu obce Frýdlantu nad Ostravicí za rok 2014

